

**PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY**  
**DLA ZADANIA: ADAPTACJA BUDYNKU DWORCA W TERESINIE**  
**WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM PRZYLEGŁEGO TERENU NA**  
**CELE KULTURALNO-ARTYSTYCZNE " DWORZEC TO.K!ULTURA"**

---

**Nazwa zadania:**

Adaptacja budynku dworca w Teresinie wraz z zagospodarowaniem przyległego terenu na cele kulturalno-artystyczne – " Dworzec TO.K!ultura"

**Adres obiektu:**

ul. Torowa 2

96-515 Teresin

Działki nr: 25-195/10, 25-195/11, 25-195/19

**Przedmiot zamówienia według kodów CPV:**

- 71000000-8 - Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne
- 71200000-0 - Usługi architektoniczne i podobne
- 71210000-3 – Doradcze usługi architektoniczne
- 71220000-6 - Usługi projektowania architektonicznego
- 71221000-3 – Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
- 71223000-7 – Usługi architektoniczne w zakresie rozbudowy obiektów budowlanych
- 71240000-2 – Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania
- 71246000-4 – Określenie i spisanie ilości do budowy
- 71247000-1 – Nadzór nad robotami budowlanymi
- 71248000-8 – Nadzór nad projektem i dokumentacją
- 71300000-1 – Usługi inżynieryjne
- 71310000-4 – Doradcze usługi inżynieryjne i budowlane
- 71312000-8 – Usługi doradcze w zakresie inżynierii konstrukcyjnej
- 71315400- 3 – Usługi inspekcji budowlanej
- 71315410-6 – Kontrola systemu wentylacji
- 71318000-0 – Inżynieryjne usługi doradcze i konsultacyjne
- 713118100-1 – Usługi inżynieryjne w zakresie oświetlenia sztucznego i naturalnego w obiektach budowlanych
- 71320000-7 – Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania
- 71325000-2 – Usługi projektowania fundamentów



**Atrium Grupa Doradcza**  
B. Bańczyk, A. Żandarska Sp. J.  
ul. Ratajczaka 26/3, 61-813 Poznań  
tel. 61/855 86 38, fax 61/624 23 80  
NIP: 972 11 38 704, REGON 300338824

- 71326000-9 – Dodatkowe usługi budowlane**
- 71327000-6 – Usługi projektowania konstrukcji nośnych**
- 71328000-3 – Usługi kontroli projektu konstrukcji nośnych**
- 71330000-0 – Różne usługi inżynierskie**
- 71335000-5 – Badania inżynierskie**
- 71336000-2 – Dodatkowe usługi inżynierskie**
- 71337000-9 – Usługi inżynierskie w zakresie zabezpieczenia przed korozją**
- 71350000-6 – Usługi inżynierskie naukowe i techniczne**
- 71352000-0 – Usługi badania podłoża**
- 71500000-3 – Usługi związane z budownictwem**
- 71510000-6 – Usługi badania terenu**
- 71520000-9 – Usługi nadzoru budowlanego**
- 71521000-6 – Usługi nadzorowania placu budowy**
- 71530000-2 – Doradcze usługi budowlane**
- 71540000-5 – Usługi zarządzania budową**
- 71541000-2 – Usługi zarządzania projektem budowlanym**
- 71550000-8 – Usługi kowalskie**
- 71600000-4 – Usługi w zakresie testowania technicznego, analizy i konstrukcji technicznej**
- 71620000-0 – Usługi analizy**
- 71621000-7 – Usługi w zakresie analizy lub konsultacji technicznej**
- 71630000-3 – Usługi kontroli i nadzoru technicznego**
- 71631000-0 – Usługi nadzoru technicznego**
- 71631300-3 – Usługi technicznego nadzoru budowlanego**
- 45000000-7 – Roboty budowlane**
- 45100000-8 – Przygotowanie terenu pod budowę**
- 45110000-1 – Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne**
- 45111000-8 – Roboty w zakresie burzenia, roboty ziemne**
- 45111200-0 – Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne**
- 45111200-1 – Roboty rozbiórkowe**
- 45200000-9 – Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej**

- 45210000 – 2 – Roboty budowlane w zakresie budynków**
- 45212000- 6 – Roboty budowlane w zakresie budowy wypoczynkowych, sportowych, kulturalnych, hotelowych i restauracyjnych obiektów budowlanych**
- 45260000-7 – Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne**
- 45261000-4 – Wykonanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty**
- 45262000-1 – Specjalne roboty budowlane inne niż dachowe**
- 45262100 -2 – Roboty przy wznoszeniu rusztowań**
- 45262200-3 – Fundamentowanie i wiercenie studni wodnych**
- 45262300-4 – Betonowanie**
- 45262500-6 – Roboty murarskie i murowe**
- 45262800- 9 – Rozbudowa budynków**
- 45300000-0- Roboty instalacyjne w budynkach**
- 45220000-5 - Roboty inżynierskie i budowlane;**
- 45223200-8 - Roboty konstrukcyjne;**
- 45331100-7 - Instalowanie centralnego ogrzewania;**
- 45332000-3 - Roboty instalacyjne wodne i kanalizacyjne;**
- 45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne;**
- 45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne;**
- 45320000-6 - Roboty izolacyjne;**
- 45400000-1 – Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych**
- 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**

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY DLA ZADANIA: ADAPTACJA BUDYNKU DWORCA W TERESINIE WRAZ Z  
ZAGOSPODAROWANIEM PRZYLEGŁEGO TERENU NA CELE KULTURALNO-ARTYSTYCZNE  
" DWORZEC TO. KULTURA! "

---

**Nazwa zamawiającego:**

Gmina Teresin

**Adres:**

ul. Zielona 20

96-515 Teresin

**Imię i nazwisko osoby opracowującej program funkcjonalno-użytkowy:**

mgr inż. arch. Jacek Nowakowski

## Spis zawartości programu funkcjonalno-użytkowego

1. Część opisowa programu funkcjonalno-użytkowego .....	6
1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia .....	6
1.2. Charakterystyczne parametry obiektów .....	6
1.2.1. Budynek Dworca w Teresinie .....	6
1.2.1.1. Piwnica .....	7
1.2.1.2. Parter .....	8
1.2.1.3. Poddasze .....	8
1.3. Uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia .....	9
1.4. Właściwości funkcjonalno-użytkowe budynku .....	9
1.4.1. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe budynku .....	9
1.5. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia .....	9
1.6. Opis założeń inwestycji: .....	11
1.6.1. Ogólne założenia: .....	11
1.6.2. Piwnica: .....	11
1.6.3. Parter: .....	11
1.6.4. I piętro: .....	12
1.6.5. Teren: .....	12
1.7. Rodzaje robót .....	12
1.7.1. Branży architektonicznej i konstrukcyjnej: .....	12
1.7.2. Branży sanitarnej: .....	13
1.7.3. Branży elektrycznej: .....	13
1.7.4. Branży drogowej .....	14
1.7.5. Zagospodarowania terenu: .....	14
1.8. Opis wymagań .....	14
1.8.1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych .....	14
1.8.2. Ogólne warunki wykonania i odbioru robót .....	14
2. Część informacyjna .....	16
2.1. Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z realizacją zamówienia ....	18
ZAŁĄCZNIKI .....	19
PLAN SYTUACYJNY .....	20
SZKIC OBIEKTU - INWENTARYZACJA .....	21
INWENTARYZACJA ZDJĘCIOWA .....	26
KONCEPCYJNE RYSUNKI SCHEMATYCZNE – NOWA FUNKCJA .....	30

## **1. Część opisowa programu funkcjonalno-użytkowego**

### **1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowej, a następnie wykonanie robót budowlanych adaptacji budynku dworca w Teresinie wraz z zagospodarowaniem przyległego terenu na cele kulturalno-artystyczne występującego pod nazwą " Dworzec TO.Kultura!", położonego przy ul. Torowej 2 w Teresinie powiat sochaczewski.

Działki nr: 25-195/10, 25-195/11, 25-195/19.

Zamawiający posiada aktualny audyt energetyczny budynku dworca.

Dokumentacja zawierać powinna opracowanie branż:

- architektonicznej,
- konstrukcyjnej,
- sanitarnej,
- elektrycznej,
- drogowej.

Wymagania Zamawiającego obejmują następujące elementy:

- opracowanie wymaganych ekspertyz technicznych, w tym badań gruntu,
- wykonania inwentaryzacji budowlanej i fotograficznej obiektów,
- opracowanie projektów budowlanych i wykonawczych w zakresie koniecznym do wykonania zadania,
- uzyskanie wymaganych uzgodnień, opinii, odstępstw i pozwoleń – w imieniu inwestora - zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- opracowanie kosztorysów inwestorskich i przedmiarów robót,
- opracowanie specyfikacji technicznych wykonania robót budowlanych,
- wykonanie wcześniej zaprojektowanych robót budowlanych.

### **1.2. Charakterystyczne parametry obiektów**

#### **1.2.1. Budynek Dworca w Teresinie**

Orientacyjne parametry geometryczne obiektu przedstawiono w załączniku.

Dane obiektu:

- powierzchnia zabudowy 359,1 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa obiektu: 502,7 m<sup>2</sup>,
- kubatura: 1732,6 m<sup>3</sup>,
- liczba pomieszczeń łącznie liczona wraz z komunikacją:

- piwnica: 13
- parter: 21
- piętro: 15

- Budynek dworca powstał w połowie lat pięćdziesiątych XX wieku. Pierwotnie spełniał on funkcję dworca kolejowego, z pomieszczeniami mieszkalnymi na I piętrze. Parter budynku całkowicie przystosowany był na cele kolejowe (kasy biletowe, poczekalnia, magazyny, pomieszczenia gospodarcze, 1 mieszkanie, serwerownia). Piwnica spełniała funkcję składu węgla; oraz magazynową. Piętro stanowiły 2 lokale mieszkalne oraz przestrzeń nieużytkową poddasza.
- Budynek murowany w technologii tradycyjnej, z cegły pełnej. Składa się z dwóch kondygnacji nadziemnych oraz jednej podziemnej. Budynek jest podpiwniczony tylko w zachodniej części budynku. Poziom piwnic obsypany nasypem ziemnym do poziomu parteru. Plan budynku jest zbliżony do kwadratu 19 x 18,90 metra. Elewacja pokryta tynkiem nakrapianym, w odcieniu beżu. Na elewacji występuje obramówka okien oraz wejścia na klatkę schodową, szerokość ok 15 centymetrów, z licznymi żłobieniami, w odcieniu bieli. Stolarka okienna i drzwiowa plastikowa, wypełniona panelami pełnymi, bądź szklanymi. Okna znajdujące się na parterze, od strony zachodniej, północnej i południowej, zakratowane od zewnątrz. Wysokość całkowita budynku to 11,12 metra.
- Konstrukcja stropów betonowa wylewana
- Ściany działowe cegła pełna ,STG
- Podłogi drewniane, posadzki betonowe wylewane, płyty betonowe, ceramika
- Konstrukcja dachu drewniana, wykonana w technologii tradycyjnej. Występuje dach mansardowy, o nachyleniu 45° oraz 30° , pokryty blachodachówką., występuje pełne opierzenie.

#### **1.2.1.1. Piwnica**

- Podpiwniczenie występuje tylko w części zachodniej budynku. Składa się on z jedenastu pomieszczeń, długiego korytarza oraz klatki schodowej.
- Wysokość kondygnacji waha się od 223,6 cm w korytarzu do 258,8 cm przy klatce schodowej.
- Pomieszczenia spełniają funkcję magazynowe, w tym pomieszczenia na przechowywanie węgla.
- Ściany zawilgocone, wymagają osuszenia.
- Przyłącza wodno-kanalizacyjne wychodzące ze stropu.
- Posadzka podłogi wykonana z cementu, ściany otynkowane.
- Łączna powierzchnia pomieszczeń to 122,54 m<sup>2</sup>.

### 1.2.1.2. Parter

- Część parteru budynku pełni funkcję hallu dworcowego, do którego prowadzą dwa wejścia główne z wiatrołapami. Wysokość kondygnacji w tej części budynku waha się od 381,9 – 420,8 cm.
- Występują cztery słupy podporowe spełniające funkcję zarówno konstrukcyjną jak i estetyczną.
- Od strony północnej budynku znajdują się pomieszczenia kas biletowych, magazynów oraz toaleta pracownicza. Obecnie wykorzystywane jest tylko jedno pomieszczenie na kasę biletową.
- Od strony południowej, pomieszczenia budynku zostały zaadaptowane na mieszkanie komunalne. Wysokość kondygnacji to 3,16 metra.
- Klatka schodowa wykonana w metodzie tradycyjnej. Szerokość jednego biegu to około 1 metr.
- Jedno z pomieszczeń pełni funkcje serwerowni firmy prywatnej.
- Całkowita powierzchnia parteru to 250,20 m<sup>2</sup>.
- Powierzchnia zabudowy 359,1 m<sup>2</sup>.
- Liczba pomieszczeń łącznie liczona wraz z komunikacją

### 1.2.1.3. Poddasze

- Konstrukcja klatki schodowej – żelbetowa
- Całkowita powierzchnia użytkowa poddasza to 129,4 m<sup>2</sup>.
- Powierzchnia pomieszczeń łącznie liczona wraz z komunikacją.
- Wydzielono dwa mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 116,64m<sup>2</sup>. Mniejsze mieszkanie 46,44 m<sup>2</sup>, większe 70,2 m<sup>2</sup>.
- Mieszkanie większe składa się z dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki, magazynku oraz bezpośrednim wejściem na poddasze nieużytkowe.
- Mieszkanie mniejsze składa się z pokoju, przedpokoju, kuchni, łazienki. Oraz bezpośrednim wejściem na poddasze nieużytkowe.
- W mieszkaniach występują okna wykuszowe prostokątne.
- Poddasze budynku, jest obniżone od poziomu piętra budynku, o 95 centymetrów. Pomieszczenia poddaszowe znajdują się bezpośrednio przy mieszkaniach, po północnej i południowej stronie budynku.
- Poddasze nieużytkowe, występuje pięć drewnianych słupów konstrukcyjnych, o przekroju o wymiarach 13,5 x 13,5 cm.

- W każdym pomieszczeniu poddaszowym występują po dwa okna wykuszowe, w kształcie okręgu. Przy czym od strony wewnętrznej, na poddaszu po stronie północnej zamontowano bezpośrednio pod dwoma oknami oknem wykuszowymi – okna plastikowe dachowe.
- Wysokość kondygnacji w najniższym miejscu to 0,90 m, w najwyższym 2,62 m.
- Powierzchnia nieużytkowa poddasza: 123,18 m<sup>2</sup>.

### **1.3. Uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia**

Prace mają obejmować wszystkie części budynku, a także teren przyległy.

### **1.4. Właściwości funkcjonalno-użytkowe budynku**

Po modernizacji budynku jego funkcje użytkowe ulegną zmianie. Standard budynku zostanie znacznie podniesiony w stosunku do stanu istniejącego. Zmieni swoją dotychczasową funkcję, oraz zostanie rozbudowany. Ponadto zagospodarowany będzie teren przyległy. Obiekt będzie spełniał podstawowe wymagania pod względem bezpieczeństwa, w tym pożarowego i higieniczno- sanitarnego. Zastosowane rozwiązania spowodują lepszą dostępność dla osób niepełnosprawnych.

#### **1.4.1. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe budynku**

Po wykonanych pracach parametry kubaturowe i powierzchniowe oraz funkcje poszczególnych pomieszczeń ulegną zmianie.

### **1.5. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia**

- **Przygotowanie terenu budowy:**
  - Wykonawca jest zobowiązany do zabezpieczenia terenu budowy w okresie trwania realizacji budowy, aż do zakończenia i odbioru ostatecznego robót, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (Dz. U. Nr 108 z 2002 r., poz. 953);
  - 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. Koszt zabezpieczenia terenu budowy nie podlega odrębnej zapłacie i przyjmuje się, że jest włączony w cenę umowną;

- Wykonawca odpowiada za znajdujące się na terenie budowy wyroby budowlane we własnym zakresie;
- Wykonanie wszelkich prac budowlanych musi zapewnić:
  - -zabezpieczenia elementów przed zniszczeniami i zawilgoceniem,
  - -zabezpieczenia i konserwacje istniejących przewodów i sieci,
  - -zabezpieczenia wymagane przez producenta oraz PN warunków przechowywania wyrobów budowlanych;
- Na działkach, na której posadowiony jest budynek istnieje możliwość zajęcia części terenu, w celu umiejscowienia tymczasowych kontenerów technicznych. Miejsce ich lokalizacji zostanie wskazane przez zarządcę obiektu;
- Zabrania się Wykonawcy usuwania drzew i krzewów;
- Po zakończeniu prac teren działki należy przywrócić do stanu pierwotnego w miejscach gdzie nie zachodzi zmiana funkcji lub nie występują roboty remontowe
- Na teren budowy zapewniony jest dojazd drogowy przez istniejące ciągi komunikacyjne;
- Zarządca obiektu wskaże Wykonawcy punkty poboru wody oraz energii elektrycznej.

**Prace powinny zawierać rozwiązania w zakresie:**

**Budynek istniejący wraz z przebudową, rozbudową i zmiana sposobu użytkowania oraz teren przyległy.**

## **1.6. Opis założeń inwestycji:**

### **1.6.1. Ogólne założenia:**

W budynku zwiększy się powierzchnia użytkowa, poprzez rozbudowę. Stworzona zostanie sala kinowa, wraz z toaletami, szatnią, hallem głównym oraz wiatrołapem. Część kina z budynkiem dworca tworzy spójną całość. Zaplecze sali kinowej znajdować się będzie w piwnicy dworca.

W budynku planuje się modernizację instalacji sanitarnych (wstawienie pompy ciepła powietrznej skojarzonej z fotowoltaiką oraz wstawieniem kotła gazowego) oraz odgromowych, remont komina oraz dachu. Planuje się wykonanie termomodernizacji budynku poprzez, wymianę drzwi, okien, docieplenie dachu oraz ścian zewnętrznych. Budynek w pełni przystosowany dla osób niepełnosprawnych poprzez zamontowanie pochylni wewnątrz budynku czy platformy przychodowej. Dodatkowo w projekcie planuje się także montaż drzwi przesuwanych, które przyczynią się do likwidacji barier architektonicznych.

### **1.6.2. Piwnica:**

- Remont i adaptacja z przebudową istniejących pomieszczeń, obniżenie posadzki pomieszczeń o ok 20 cm, aby wysokość kondygnacji oscylowała 2,5 – 2,6 m.
- Wybranie ziemi spod tarasu, na pomieszczenie kina. Dobudowa o wymiarach około 13,63 x 15,65 metra. Wysokość kondygnacji w dobudowie : minimum 3,2 metra.
- Wybranie ziemi z części niepodpiwniczonej, dzięki czemu powstanie komunikacja pomiędzy salą prelekcyjną a sala kinową.
- W piwnicy oraz pomieszczeniu kina przewidziane jest wprowadzenie pochylni, o maksymalnym kącie nachylenia 6%, umożliwiające wjazd i wyjazd z budynku.
- Likwidacji ulega ciąg schodów znajdujący się bliżej drogi publicznej, pozostałe schody zewnętrzne do remontu.
- Zakup trwałego wyposażenia do prowadzenia działalności kulturalnej, w tym edukacji artystycznej i zachowaniu dziedzictwa i zwiększeniu dostępności do jego zasobów

### **1.6.3. Parter:**

- Adaptacja istniejących pomieszczeń: na bibliotekę, herbaciarnie z funkcją poczekalni i czytelnicy, sale multimedialną, kasę biletową, oraz pomieszczenia magazynowe, oraz toalety publiczne w tym dla niepełnosprawnych – wymiana posadzki, roboty wykończeniowe.
- Nad salą kinową powstanie taras, na którym w okresie letnim planuje się wstawiać scenę zrobioną na wymiar.
- Dostosowanie klatki schodowej dla osób niepełnosprawnych, poprzez instalację platformy.
- zakup trwałego wyposażenia do prowadzenia działalności kulturalnej, w tym edukacji artystycznej i zachowaniu dziedzictwa i zwiększeniu dostępności do jego zasobów

#### **1.6.4. I piętro:**

- Adaptacja istniejących pomieszczeń na salki włosko-polskie, kotłownię, pomieszczenie socjalne, oraz magazyny – wymiana posadzki, roboty wykończeniowe.
- Dostosowanie klatki schodowej dla osób niepełnosprawnych, poprzez instalacje platformy.
- zakup trwałego wyposażenia do prowadzenia działalności kulturalnej, w tym edukacji artystycznej i zachowaniu dziedzictwa i zwiększeniu dostępności do jego zasobów

#### **1.6.5. Teren:**

Zagospodarowanie terenu poprzez urządzenie zieleni oraz urządzenie placu przed budynkiem dworca:

- Plac z mobilnymi siedziskami oraz stelażami na czasowe wernisaże
- Mała architektura
- Zieleń w pojemnikach oraz zieleń izolacyjna.
- Zaprojektowanie oświetlenia placu oraz podświetlenia budynku
- Wkomponowanie istniejącego pomnika w projektowany plac
- Usytuowanie miejsc parkingowych na pobliskich działkach.

### **1.7. Rodzaje robót**

#### **1.7.1. Branży architektonicznej i konstrukcyjnej:**

- docieplenia ścian budynku według założeń projektu budowlanego oraz audytu energetycznego,
- docieplenia stropów według założeń projektu budowlanego oraz audytu energetycznego z zaprojektowaniem przejść technicznych na poddaszu nieużytkowym nad piętrem pierwszym,
- sprawdzenie i ewentualnej wymiany drewnianej konstrukcji części dachu,
- wymiany pokrycia dachu z zachowaniem kolorystyki i typu dachówki,
- izolacji pionowych i poziomych ścian fundamentowych,
- tynkowanie elewacji,
- osuszenia zawilgoconych ścian i wymiany w części piwnicznej zawilgoconych tynków, w miarę potrzeb,
- adaptacja pomieszczeń piwnicznych przez obniżenie poziomu posadzki przez wykop,
- wykonanie nowych obróbek blacharskich, wymianę rynien i rur spustowych,
- wymiana kominów ponad połacią dachu, remont i przebudowa kominów wewnątrz budynku na potrzeby nowych funkcji, udrożnienia kanałów wentylacyjnych,
- wykonanie dodatkowych przewodów wentylacyjnych – wentylacja grawitacyjna,

- wymiany stolarki okiennej według założeń projektu budowlanego i audytu energetycznego,
- wymiany drzwi zewnętrznych,
- przebudowa pomieszczeń sanitarno-higienicznych,
- zamurowania nieużywanych zsyków do piwnicy lub instalacje okien,
- wykonania opasek wokół budynku,
- montaż platformy dla niepełnosprawnych,
- rozbiórka istniejącego tarasu,
- wykop ziemi spod istniejącego tarasu,
- wzmocnienie istniejących fundamentów budynku,
- fundamentowanie pod pomieszczenie kinowe,
- roboty murarskie,
- roboty wykończeniowe,
- roboty wyburzeniowe wewnątrz istniejącego budynku,
- wykonanie nowych ścian działowych,
- wybrukowanie terenu pod plac zewnętrzny,
- ustawienie ławek, koszy na śmieci, latarni, elementów małej architektury,
- nasadzenia drzew i krzewów,
- remont istniejącego podjazdu dla niepełnosprawnych.

#### **1.7.2. Branży sanitarnej:**

- demontaż instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej,
- montaż instalacji centralnego ogrzewania ,
- montaż instalacji wody zimnej z zaprojektowaniem instalacji ciepłej wody użytkowej,
- wykonanie instalacji gazowej i kotłowni na poddaszu,
- wymiany instalacji kanalizacyjnej,
- wykonanie odwodnienia placu,
- wykonanie instalacji nawadniania zieleni,
- wykonanie instalacji przeciwpożarowej,
- wykonanie instalacji pompy ciepła skojarzoną z fotowoltaiką.

#### **1.7.3. Branży elektrycznej:**

- wymiany instalacji elektrycznej na zewnątrz i wewnątrz budynku,
- przebudowy sieci komputerowej,
- wykonania instalacji: alarmowej, przeciwpożarowej, antywłamaniowej, TV dozorowej,
- wymiany instalacji odgromowej,
- wykonanie instalacji fotowoltaicznych,
- wykonanie oświetlenia terenu,

#### **1.7.4. Branży drogowej**

- wykonanie chodników wraz z krawężnikami,
- wykonanie dojazdów na działkę,
- wykonanie powierzchni placu,

#### **1.7.5. Zagospodarowania terenu:**

Zagospodarowanie terenu działki :

- Nasadzenia zieleni – informacje zawarte w branży architektonicznej
- Usytuowanie elementów małej architektury - informacje zawarte w branży architektonicznej
- Wykonanie placu – informacje zawarte w branży drogowej
- Wykonanie dojazdów do działki - informacje zawarte w branży drogowej
- Wykonanie oświetlenia placu – informacje zawarte w branży elektrycznej
- Wykonanie odwodnienia placu – informacje zawarte w branży sanitarnej

### **1.8. Opis wymagań**

#### **1.8.1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych**

Zamawiający wymaga, aby przy wykonywaniu robót budowlanych stosować wyroby, które zostały dopuszczone do powszechnego stosowania w budownictwie i spełniają wymagania polskich przepisów prawa. Wymaga się, aby zastosowane materiały spełniały co najmniej standardy jakościowe i wytrzymałościowe dla materiałów obecnych na rynku polskim. Wybór rozwiązań materiałowych powinien być skonsultowany z inwestorem.

#### **1.8.2. Ogólne warunki wykonania i odbioru robót**

Wykonawca jest zobowiązany spełnić następujące warunki:

1.8.2.1. Urządzenie placu budowy w zakresie niezbędnym do wykonania prac i wykorzystania wspólnych instalacji będzie ustalane wspólnie z inwestorem z zachowaniem zasad bezpieczeństwa użytkowania oraz warunków bezpieczeństwa dla poruszania się po terenie działki oraz poza nią, zarówno dla uczestników procesu budowlanego, jak i dla osób postronnych.

1.8.2.2. Wykonawca powinien przekazać plan placu budowy, harmonogram zajęcia i zwolnienia poszczególnych stref wraz z harmonogramem montażu i demontażu instalacji i sprzętu w ciągu 3 dni od rozpoczęcia prac.

1.8.2.3. Wykonawca sporządza plan zagospodarowania placu budowy z uwzględnieniem:

- rozmieszczenia nadzoru i kierownictwa budowy,
  - instalacji placu budowy, pomieszczeń, warunków BHP, ogrodzenia, oświetlenia, pojemników na odpady, usuwania śmieci i odpadów,
  - organizacji wewnętrznej i postanowień BHP, dostępu do energii elektrycznej, wody, kanalizacji i innych instalacji,
  - wytyczenia dróg wewnętrznych i dojazdowych,
  - usytuowania składowisk materiałów budowlanych w obrębie terenu budowy,
  - zapewnienia bezkolizyjnego wykonania robót,
  - zapewnienia ochrony środowiska i ochrony sanitarnej,
  - odpowiedniego przeprowadzenia i oznakowania ogrodzenia.
- Zabezpieczenia BHP obejmują między innymi (nie wyłącznie):
    - sporządzenie informacji o planie BIOZ.
    - bariery na obrzeżach rusztowań,
    - znaki ostrzegawcze i sygnalizacyjne,
    - prowizoryczne zamknięcia otworów w stropach i konstrukcji,
    - pasy zabezpieczające dla osób pracujących na wysokościach,
    - poręczce zabezpieczające przed upadkiem,
    - wewnętrzne drabiny, schody i pomosty.

1.8.2.4. Wykonawca odpowiada za ochronę instalacji na powierzchni ziemi i za urządzenia podziemne, takie jak: rurociągi, kable itp. oraz uzyska od odpowiednich władz, będących właścicielami tych urządzeń, potwierdzenie informacji dostarczonych mu przez Zamawiającego w ramach planu ich lokalizacji.

1.8.2.5. Wykonawca zapewni właściwe oznaczenie i zabezpieczenie przed uszkodzeniem tych instalacji i urządzeń w czasie trwania budowy.

1.8.2.6. Wykonawca będzie przestrzegać przepisów ochrony przeciwpożarowej zawartych m. in. w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2006 nr 80 poz. 563).

1.8.2.7. Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy, w szczególności wynikających z Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej dnia 28 sierpnia 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (tekst jednolity Dz. U. Nr 169 z 2003r. poz. 1650) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47 z 2003r. poz. 401).

1.8.2.8. Wykonawca będzie utrzymywać sprawny sprzęt przeciwpożarowy wymagany przez odpowiednie przepisy na terenie baz produkcyjnych, w pomieszczeniach biurowych i magazynach oraz w maszynach i pojazdach.

1.8.2.9. Materiały łatwopalne będą składowane w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich.

1.8.2.10. Wykonawca będzie odpowiedzialny za wszelkie straty spowodowane pożarem wywołanym jako rezultat realizacji robót albo przez personel Wykonawcy.

1.8.2.11. Dla prowadzenia robót i bezpiecznego kierowania nimi zakłada się stały pobyt kierownika robót jako osoby odpowiedzialnej za te prace.

1.8.2.12. Przystępując do prac personel musi być trzeźwy, wypoczęty, w dobrej kondycji psychicznej i fizycznej, ubrany we właściwą dla rodzaju prac odzież ochronną, w zależności od potrzeby należy wyposażać pracowników w wymagany sprzęt ochronny.

1.8.2.13. Wykonawca jest zobowiązany zapewnić pracownikom odpowiednie środki techniczne i organizacyjne zapobiegające niebezpieczeństwom wynikającym z prowadzenia robót budowlanych.

## **2. Część informacyjna**

2.1. Wykonawca jest zobowiązany zrealizować przedmiot zamówienia spełniając w szczególności wymagania:

- Ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami,

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.),
  - Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2012 poz.462 ze zm.),
  - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. (Dz. U. Nr 202, poz. 2072 ze zm.) w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego,
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004r. (Dz. U. Nr 130, póź. 1389 ze zm.) w sprawie określenia metod i podstaw sporządzenia kosztorysu inwestorskiego,
  - innych ustaw i rozporządzeń, przepisów techniczno-budowlanych, polskich norm, zasad wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.
- 2.2. Zamawiający informuje, iż jest zobowiązany stosować reguły wynikające z ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U 2009 Nr 223 poz. 1778.).
- 2.3. Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane.
- 2.4. Zamawiający informuje, że jest w trakcie procedury sporządzania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla wyżej wymienionych działek.
- 2.5. Teren nie występuje w pobliżu obszarów objętych programem Natura 2000.
- 2.6. Teren występuje w sąsiedztwie obszarów kolejowych.
- 2.7. Obiekt i tereny objęte opracowaniem nie są wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie.
- 2.8. Wyniki badań gruntowo wodnych – do wykonania na etapie opracowania dokumentacji.
- 2.9. Inwentaryzacja zieleni – do wykonania na etapie opracowania dokumentacji.
- 2.10. Dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery – Inwestor wystąpi o decyzję środowiskową i zaświadczenie o obszarach Natura 2000.
- 2.11. Pomiaru ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości – parametry mogą ulec zmianie, konieczne będzie wykonanie badań.

2.12. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania inwentaryzacji we własnym zakresie, ponadto Zamawiający informuje, że dysponuje:

- kopią mapy do celów informacyjnych, mapy dołączono do załączników niniejszego opracowania,
- wstępną szkicową koncepcją architektoniczną oraz wstępną inwentaryzacją budynku
- archiwalną, szcztątkową dokumentacją techniczną budynku dworca P.K.P. w Teresinie przy ulicy Towarowej 1.
- audytem energetycznym budynku
- audytem elektrycznym instalacji fotowoltaiki
- informacje o zawartych umowach z gestorami mediów:
  - umowa sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia usług przesyłowych z PKP Energetyka S.A., ulica Hoża 63/67, 00-681 Warszawa,
  - umowa usługi wywozu nieczystości stałych (bytowo-gospodarczych) z REMONDIS Sp. Z o.o. Oddział w Sochaczewie; ul. Żyrardowska 6, 95-500 Sochaczew oraz ZEBRA RECYKLING Sp. Z o.o.; ul. Chemiczna 8, 96-500 Sochaczew
  - umowa na dostarczenie i odprowadzanie ścieków z Gminnym Zakładem Gospodarki Komunalnej; Al. XX - lecia 13, 96-515 Teresin

### **2.1. Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z realizacją zamówienia**

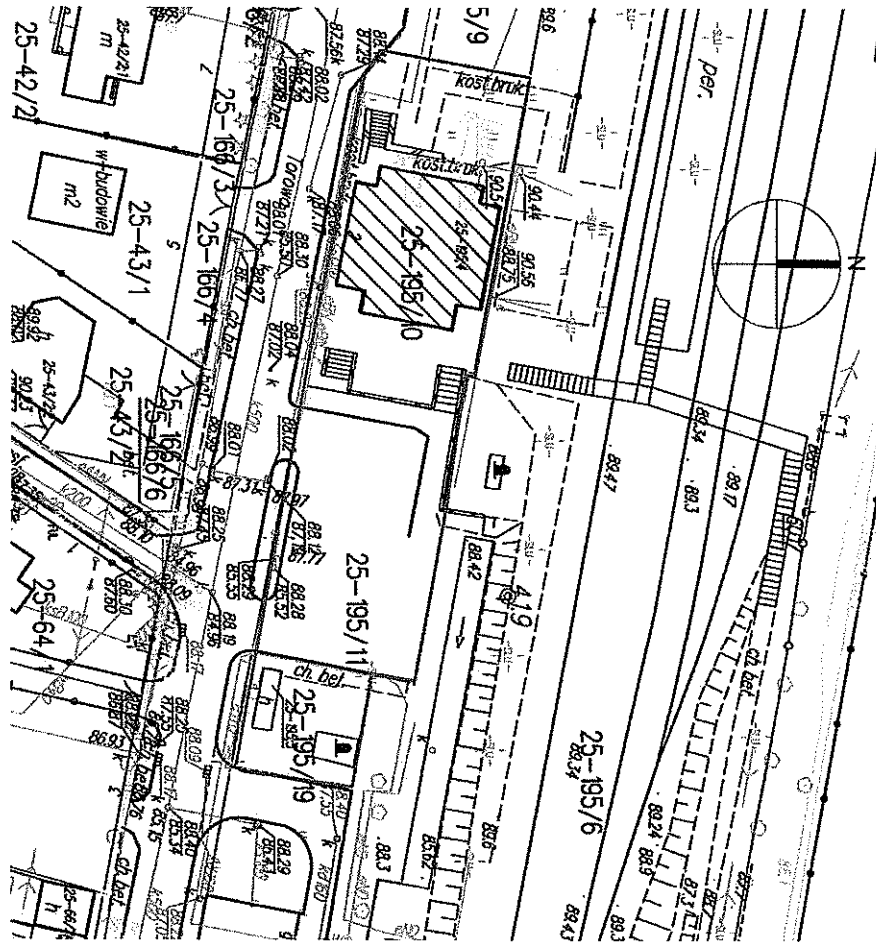
- Dokumentacja projektowa powinna zawierać:
  - uzgodnienia wymagane prawem, ekspertyzy, opinie, ewentualne odstępstwa
  - inwentaryzację budowlaną – 2 egz.
  - projekt budowlany – 5 egz.
  - projekt wykonawczy – 3 egz.
  - kosztorysy inwestorskie – 2 egz.
  - przedmiary robót – 2 egz.
  - specyfikacje techniczne robót – 2 egz.
  - wersje elektroniczne wszystkich powyżej wymienionych pozycji na płycie CD w formacie PDF.

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY DLA ZADANIA: ADAPTACJA BUDYNKU DWORCA W TERESINIE WRAZ Z  
ZAGOSPODAROWANIEM PRZYLEGŁEGO TERENU NA CELE KULTURALNO-ARTYSTYCZNE  
"DWORZEC TO KULTURA!"

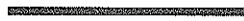
---

**ZAŁĄCZNIKI**

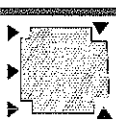
**PLAN SYTUACYJNY**



GRANICA OPRACOWANIA

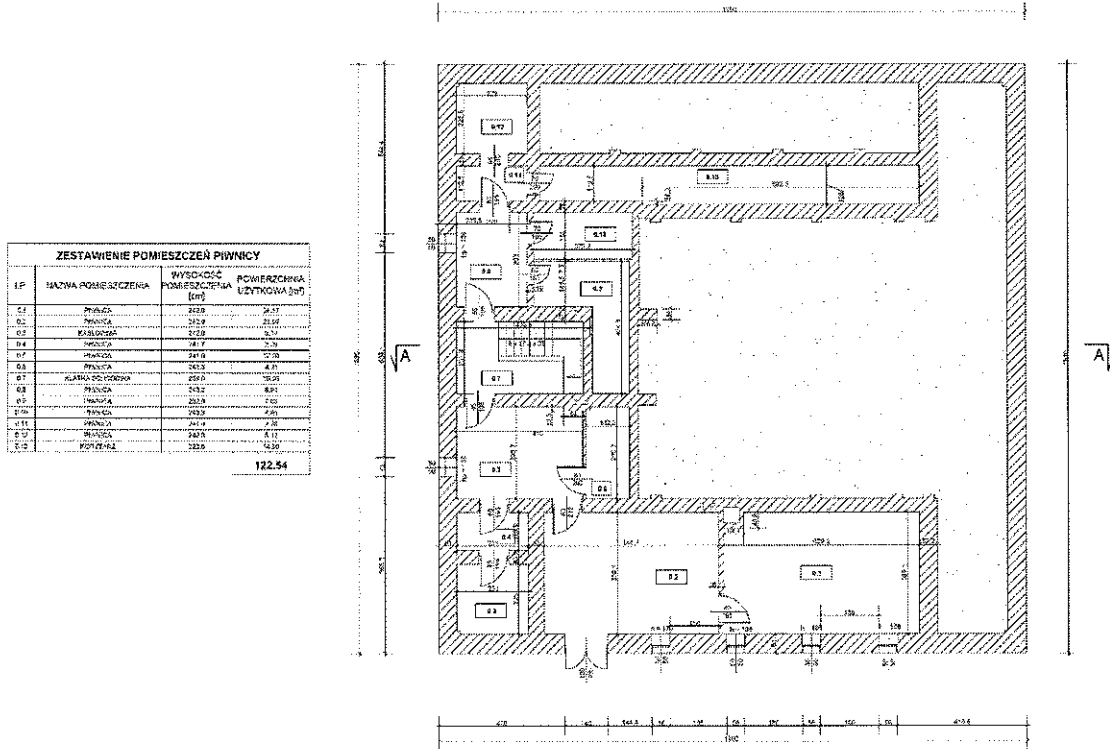


BUDYNEK OBJĘTY OPRACOWANIEM

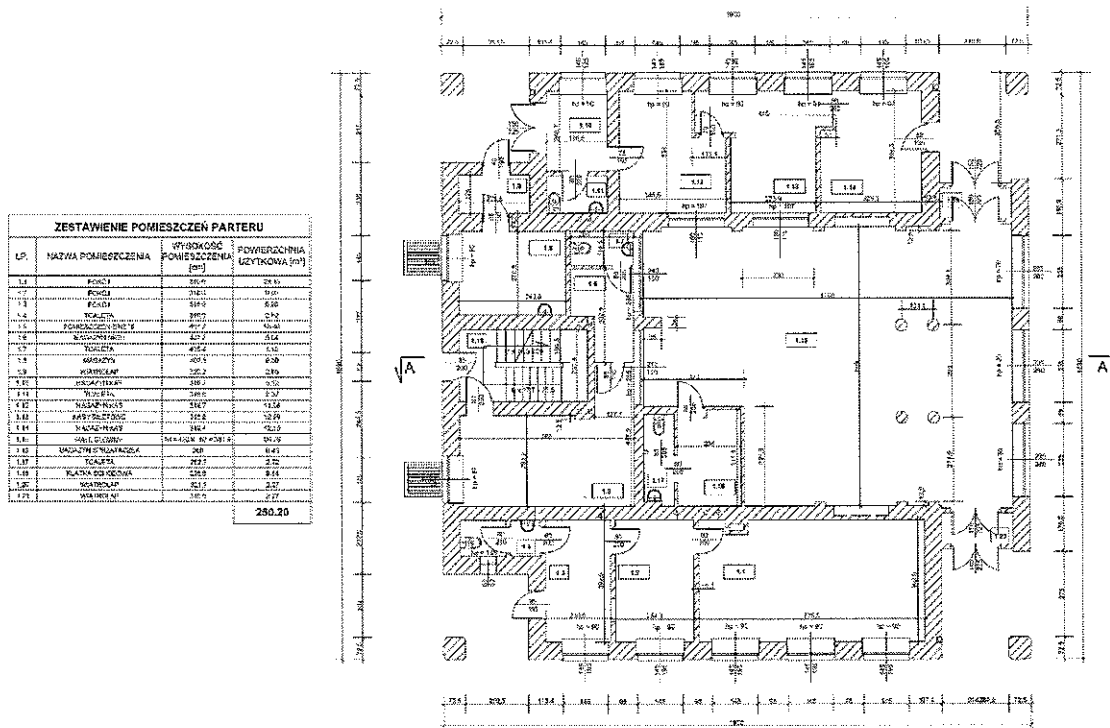


**Rys. 1 Plan sytuacyjny**

**SZKIC OBIEKTU - INWENTARYZACJA**



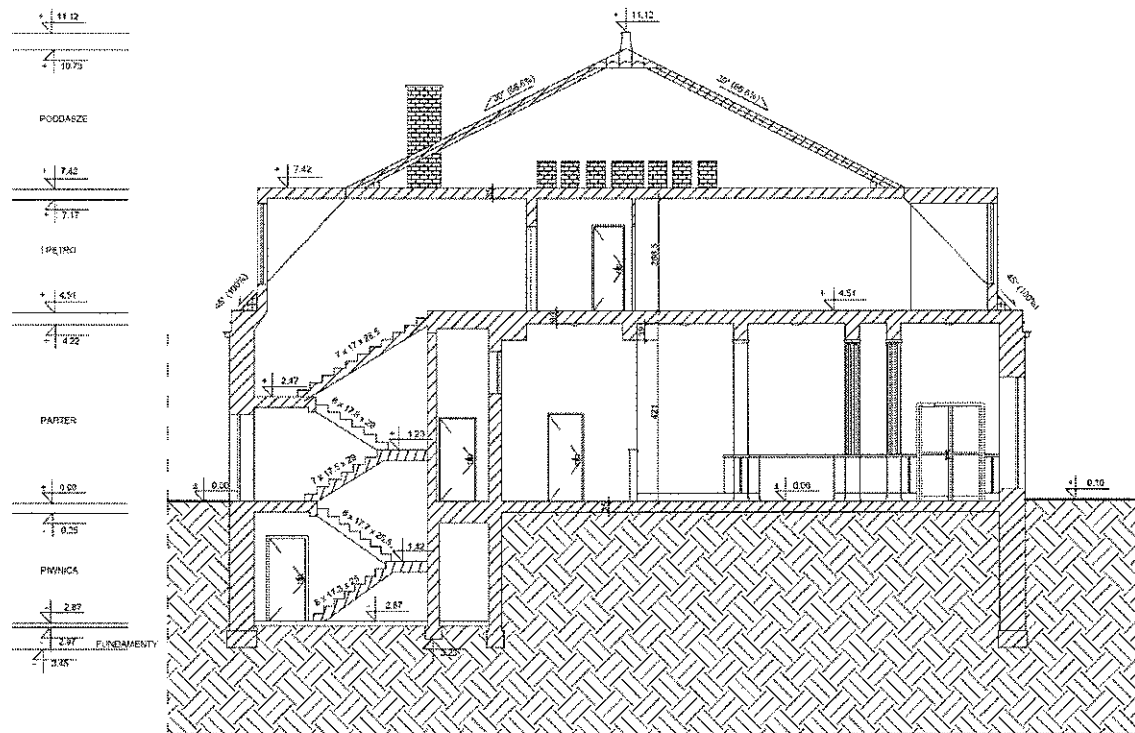
Rys. 2 Szkic obiektu - Inwentaryzacja - rzut piwnicy



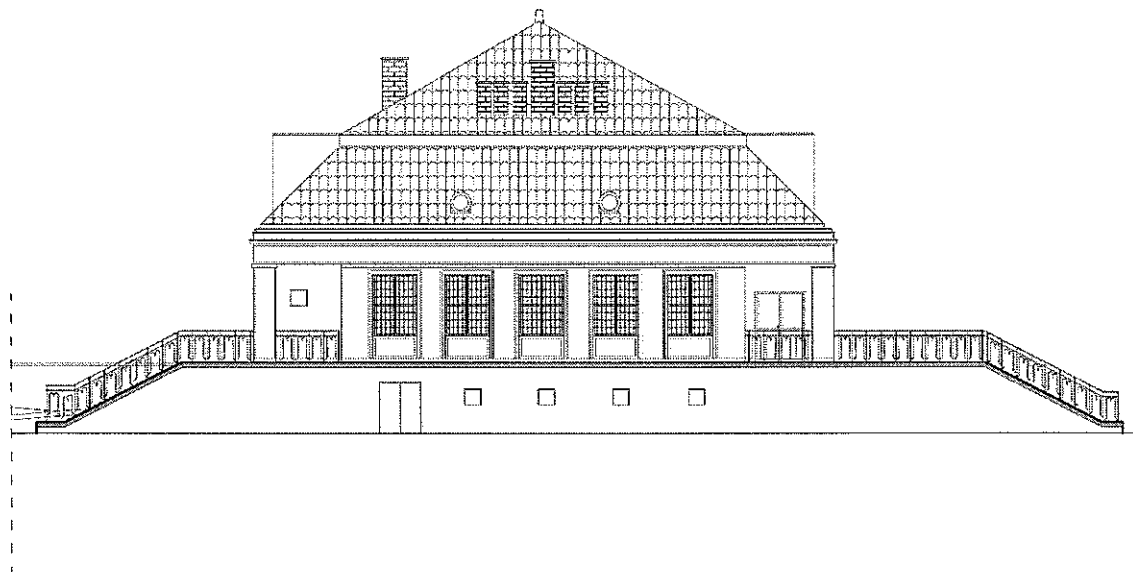
Rys. 3 Szkic obiektu - Inwentaryzacja - rzut parteru



PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY DLA ZADANIA: ADAPTACJA BUDYNKU DWORCA W TERESINIE WRAZ Z  
 ZAGOSPODAROWANIEM PRZYLEGŁEGO TERENU NA CELE KULTURALNO-ARTYSTYCZNE  
 " DWORZEC TO.KULTURA!"



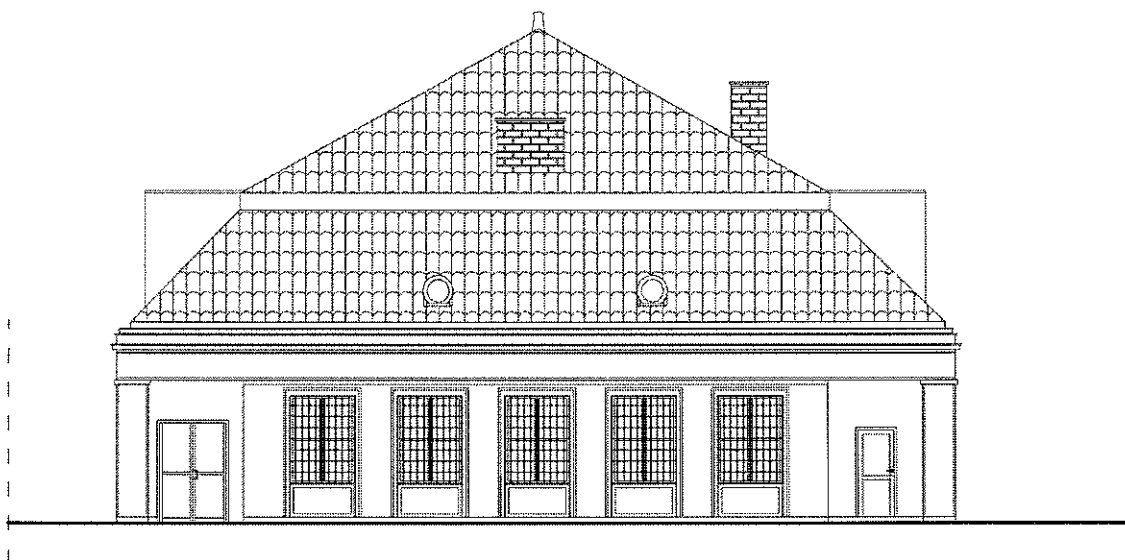
Rys. 6 Szkic obiektu - Inwentaryzacja - Przekrój A-A



Rys. 7 Szkic obiektu - Inwentaryzacja – Elewacja północna

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY DLA ZADANIA: ADAPTACJA BUDYNKU DWORCA W TERESINIE WRAZ Z  
ZAGOSPODAROWANIEM PRZYLEGŁEGO TERENU NA CELE KULTURALNO-ARTYSTYCZNE  
" DWORZEC TO. KULTURA! "

---



*Rys. 8 Szkic obiektu - Inwentaryzacja - Elewacja południowa*



*Rys. 9 Szkic obiektu - Inwentaryzacja - Elewacja zachodnia*

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY DLA ZADANIA: ADAPTACJA BUDYNKU DWORCA W TERESINIE WRAZ Z  
ZAGOSPODAROWANIEM PRZYLEGŁEGO TERENU NA CELE KULTURALNO-ARTYSTYCZNE  
" DWORZEC TO. KULTURA! "



*Rys. 10 Szkic obiektu – Inwentaryzacja – Elewacja wschodnia*

## INWENTARYZACJA ZDJĘCIOWA



*Fot. 1. Elewacja zachodnia*



*Fot. 2. Elewacja wschodnia*

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY DLA ZADANIA: ADAPTACJA BUDYNKU DWORCA W TERESINIE WRAZ Z  
ZAGOSPODAROWANIEM PRZYLEGŁEGO TERENU NA CELE KULTURALNO-ARTYSTYCZNE  
" DWORZEC TO. KULTURA! "



*Fot. 3. Elewacja południowa*



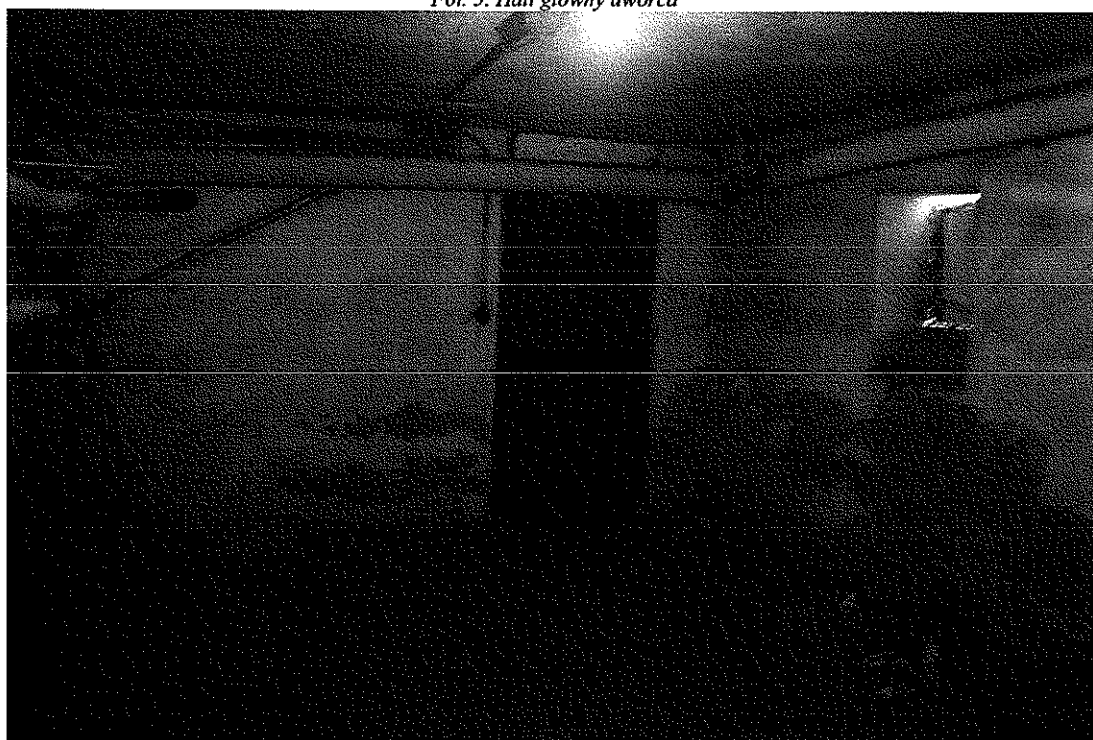
*Fot. 4. Elewacja północna*

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY DLA ZADANIA: ADAPTACJA BUDYNKU DWORCA W TERESINIE WRAZ Z  
ZAGOSPODAROWANIEM PRZYLEGŁEGO TERENU NA CELE KULTURALNO-ARTYSTYCZNE  
" DWORZEC TO KULTURA!"

---



*Fot. 5. Hall główny dworca*



*Fot. 6. Pomieszczenie piwniczne*

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY DLA ZADANIA: ADAPTACJA BUDYNKU DWORCA W TERESINIE WRAZ Z  
ZAGOSPODAROWANIEM PRZYLEGŁEGO TERENU NA CELE KULTURALNO-ARTYSTYCZNE  
" DWORZEC TO. KULTURA! "

---



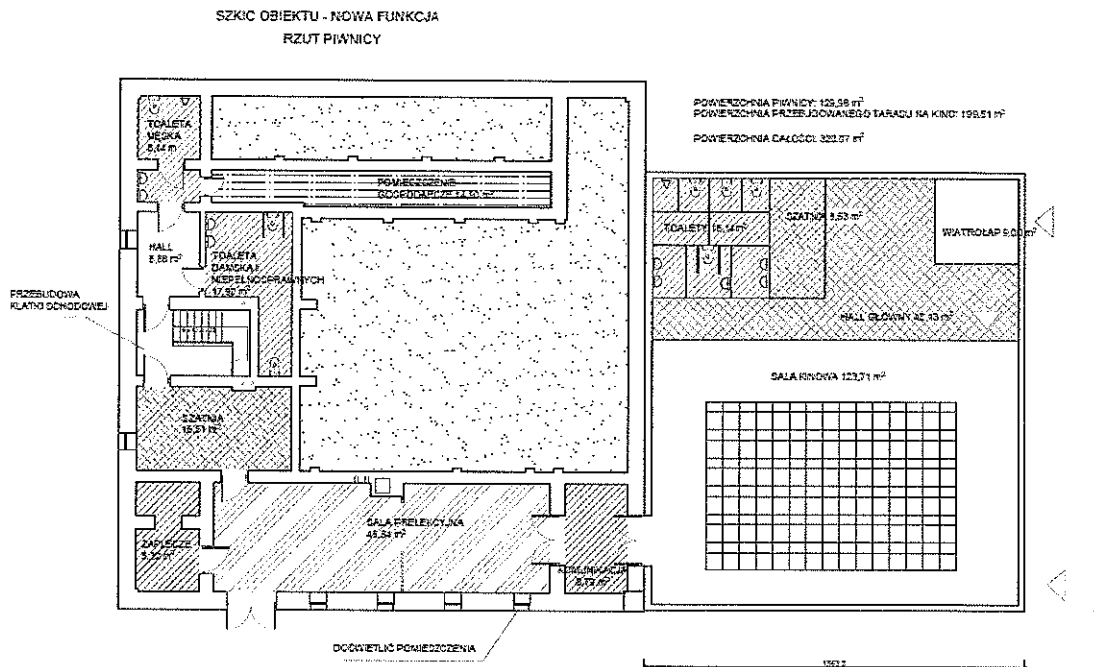
*Fot. 7. Pomieszczenie prywatnej firmy – serwerownia*



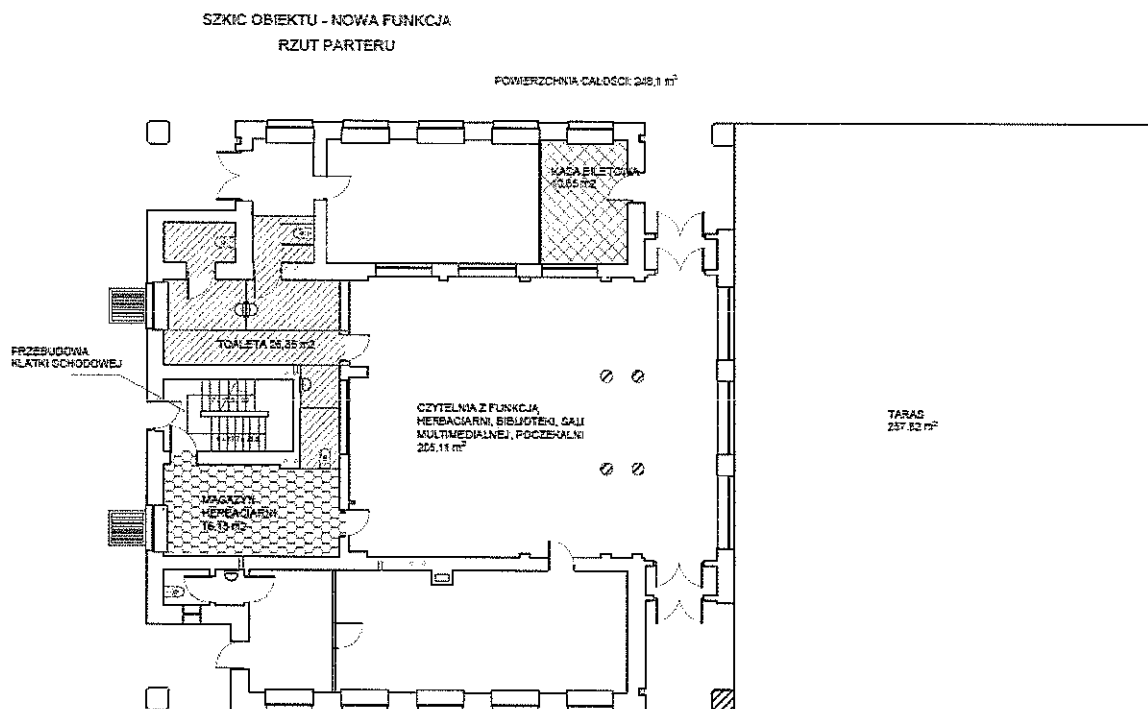
*Fot. 8. Okno poddaszowe z wykuszowym*

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY DLA ZADANIA: ADAPTACJA BUDYNKU DWORCA W TERESINIE WRAZ Z  
ZAGOSPODAROWANIEM PRZYLEGŁEGO TERENU NA CELE KULTURALNO-ARTYSTYCZNE  
"DWORZEC TO.KULTURA!"

KONCEPCYJNE RYSUNKI SCHEMATYCZNE – NOWA FUNKCJA

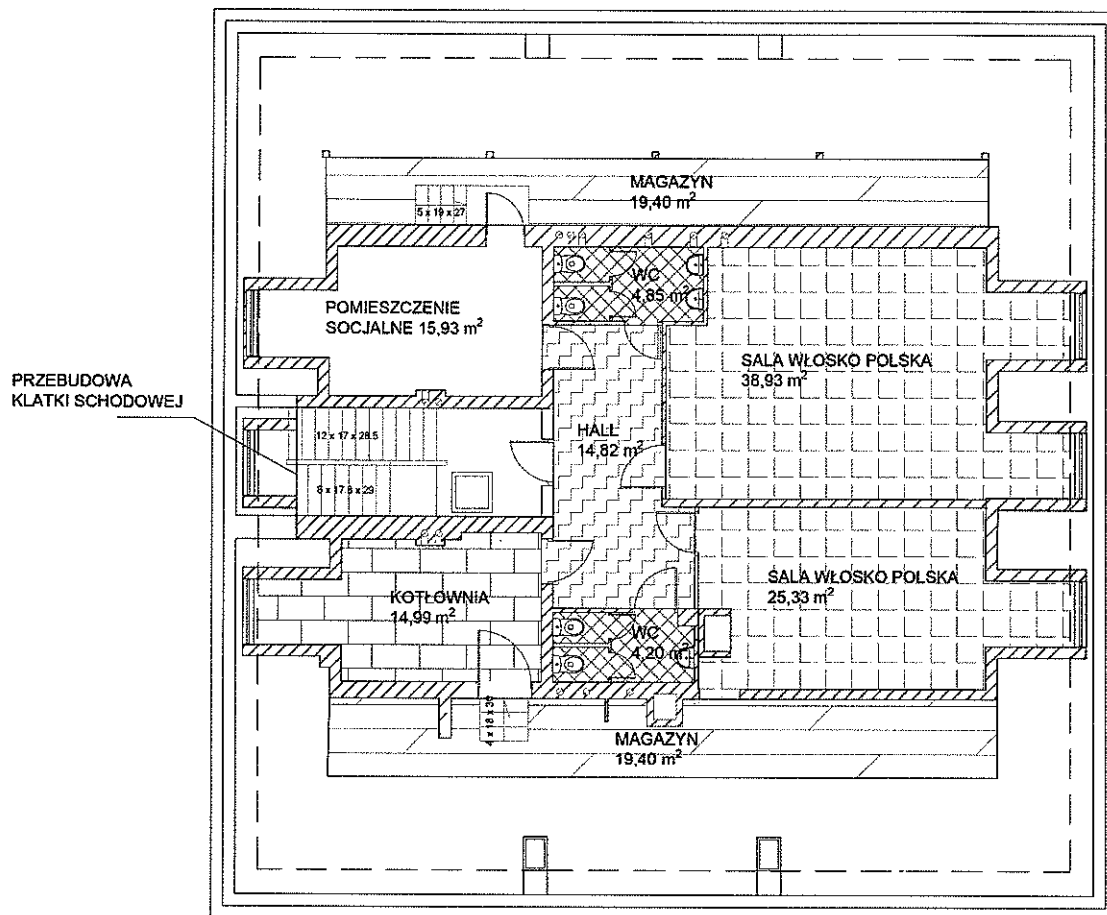


Rys. 11 Szkic obiektu – Nowa funkcja – rzut piwnicy



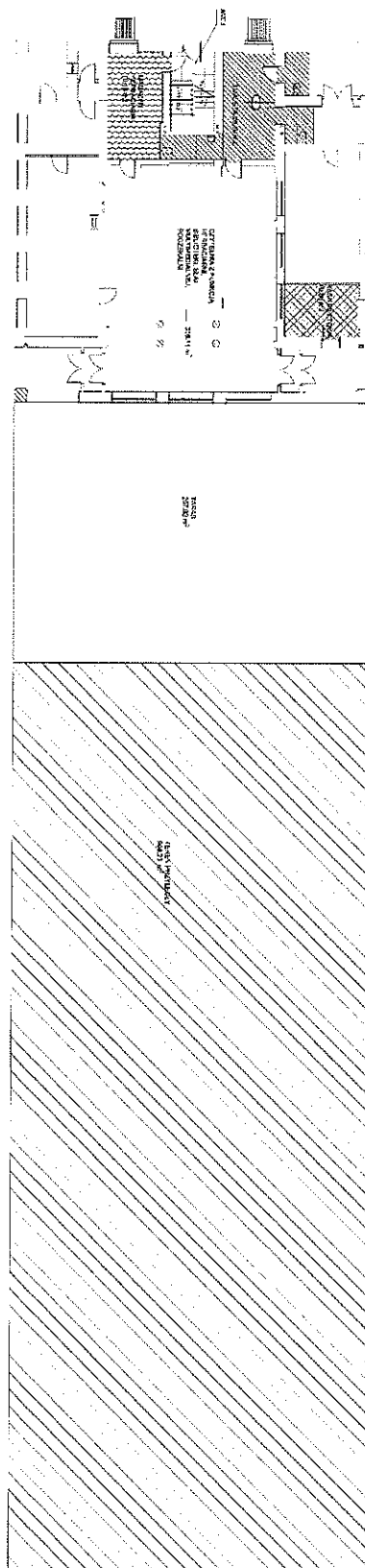
Rys. 12 Szkic obiektu - Nowa funkcja - rzut parteru

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY DLA ZADANIA: ADAPTACJA BUDYNKU DWORCA W TERESINIE WRAZ Z  
ZAGOSPODAROWANIEM PRZYLEGŁEGO TERENU NA CELE KULTURALNO-ARTYSTYCZNE  
" DWORZEC TO.KULTURA!"



Rys. 13 Szkic obiektu - Nowa funkcja - rzut piętra

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY DLA ZADANIA: ADAPTACJA BUDYNKU DWORCA W TERESINIE WRAZ Z  
ZAGOSPODAROWANIEM PRZYLEGŁEGO TERENU NA CELE KULTURALNO-ARTYSTYCZNE  
" DWORZEC TO. KULTURA!"



Rys. 14 Szkic obiektu – Nowa funkcja – rzut parteru z najbliższym otoczeniem