



PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowany zgodnie z art. 31 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień publicznych i zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.

NAZWA ZAMÓWIENIA: Opracowanie dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na budowę dla potrzeb realizacji inwestycji pn.:

„Budowa budynku Przedszkola Miejskiego wraz z budową infrastruktury towarzyszącej w Skórczu”

ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO: dz. nr ew. 216/1 z obrębem 0001; ul. Wojska Polskiego, 83-220 Skórcz

ZAMAWIAJĄCY: Gmina Miejska Skórcz, ul. Główna 40, 83-220 Skórcz

AUTOR OPRAWOWANIA: mgr inż. arch. Szymon Derdowski; upr. budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń; nr upr. 101/POOKK/IV/2016

NAZWA I KOD ZAMÓWIENIA WG CPV:

71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego
71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynierskie i planowania
71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
71420000-8 Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu

SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO:

Strona tytułowa	str. 1
Spis zawartości programu funkcjonalno-użytkowego	str. 2
Podstawa opracowania	str. 2
I. Część opisowa programu funkcjonalno-użytkowego	str. 3-12
1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia	str. 3-10
1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu	str. 4
1.2. Zakres prac projektowych	str. 4-5
1.3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia	str. 6-8
1.4. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe	str. 8
1.5. 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”	str. 8-10
2. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia	str. 10-12
2.1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych	str. 10-11
2.2. Wymagania w zakresie opracowań projektowych	str. 11-12
II. Część informacyjna programu funkcjonalno-użytkowego	str. 12-14
1. Informacje ogólne	str. 12
2. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów	str. 12
3. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	str. 12
4. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego	str. 13-14
5. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych	str. 14
6. Inne dokumenty	str. 14

PODSTAWA OPRACOWANIA:

- a) Umowa-zlecenie BGK.271.1.116.2016 z dnia 6.07.2016 r.;
- b) Inwentaryzacja fotograficzna terenu lokalizacji inwestycji oraz terenów sąsiadujących, lipiec 2016 r.;
- c) Mapa do celów projektowych;
- d) Wypis i wyrys z rejestru gruntów;
- e) Wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu miasta Skórcz;
- f) Przepisy prawa budowlanego i obowiązujące normy
- g) Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna budynku Przedszkola Miejskiego w Skórczu.

I. CZEŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

Program funkcjonalno-użytkowy zwany dalej „PFU” określa wytyczne Zamawiającego do projektowania i służy do ustalenia planowanych kosztów prac projektowych, przygotowania oferty w szczególności w zakresie obliczenia ceny oferty dla zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku Przedszkola Miejskiego wraz z budową infrastruktury towarzyszącej w Skórczu” na terenie działki nr ew. 216/1.

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie kompletnego projektu budowlanego i wykonawczego w zakresie wszystkich branż, z wymaganymi uzgodnieniami oraz uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę przedszkola Miejskiego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Skórczu na działce nr 216/1.

Niniejszy program ma na celu umożliwienie wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

Projektowany obiekt powinien spełniać założenia Programu Priorytetowego LEMUR – Energooszczędne Budynki Użyteczności Publicznej NFOŚiGW.

Zamawiający wymaga, iż dla potrzeb inwestycji pn.: „Budowa budynku Przedszkola Miejskiego wraz z budową infrastruktury towarzyszącej w Skórczu” Wykonawca opracuje w szczególności:

- a) **Projekty budowlane** zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012r., poz. 462 z późn. zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 1129) wraz z uzyskaniem, w ramach zaoferowanej ceny, wszelkich dokumentów, zaświadczeń, opinii, uzgodnień i sprawdzeń wymaganych zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie pozwalającym na uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę;
- b) **Projekty wykonawcze** zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 1129), uszczegóławiające projekt budowlany w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, przygotowania oferty przez wykonawcę i realizacji robót budowlanych;
- c) **Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych** zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 1129), zawierające w szczególności zbiory wymagań, które są niezbędne do określenia standardu i jakości wykonania robót budowlanych, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót;
- d) **Przedmiary robót i kosztorysy inwestorskie** wykonane w formie uproszczonej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 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 (Dz. U. nr 130 poz. 1389) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 1129), kosztorys inwestorski opracowany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. Nr 130, poz. 1389), w tym ogólną charakterystykę obiektu lub robót, zawierającą opis techniczny wraz z istotnymi parametrami i informacjami, które określają wielkość robót do realizacji w ramach poszczególnych etapów;

- e) **Informację BIOZ** zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. nr 120 poz. 1126);
- f) **Fotorealistyczne wizualizacje architektoniczne** budynku i zagospodarowania terenu uwzględniające ewentualne zmiany koncepcji architektonicznej wynikające z uzgodnień z Zamawiającym, Konserwatorem Zabytków, rzeczoznawcami oraz branżystami.

1.1. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE WIELKOŚĆ OBIEKTU

Planuje się budowę Przedszkola Miejskiego w Skórczu o powierzchni użytkowej ok. 1100 m² w tym część administracyjno-socjalną, część dydaktyczną, część bloku żywieniowego, pomieszczenia techniczne, blok higieniczno-sanitarny, pomieszczenia na zajęcia dodatkowe, salkę widowiskowo-sportową oraz pozostałe pomieszczenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania budynku takie jak: szatnie dla uczniów, pokój nauczycielski, gabinet dyrektora, pokój intendentki, łazienki dla nauczycieli itp.– w zakresie spełniającym wymagania przepisów. Przewidywana liczba dzieci to 125 (5 oddziałów po 25 dzieci z możliwością ewentualnej rozbudowy o jeden oddział). Liczba pracowników wyniesie ok. 12 osób. Budynek ma powstać na działce nr 216/1 z obrębem 0001. Powierzchnia terenu objętego zagospodarowaniem wyniesie 0,2536 ha. Dla pracowników i rodziców należy zapewnić miejsca postojowe w ilości przewidzianej w Miejskowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

Projektowana inwestycja charakteryzować się będzie następującymi parametrami:

- powierzchnia działki ewidencyjnej nr 216/1 2 536 m²
- powierzchnia zabudowy (PN-ISO 9836:97) ok. 577 m²
- wysokość zabudowy do 9m
- kąt i geometria dachu - wielospadowy (w części ok. 15st, w części płaski)

Proponowaną lokalizację projektowanego obiektu, placu zabaw oraz małej architektury przedstawiono na planie zagospodarowania terenu, stanowiącym załącznik do PFU (załącznik nr1).

1.2. ZAKRES PRAC PROJEKTOWYCH

Zakres PFU obejmuje następujące prace projektowe dla poniżej wyszczególnionych wielkości i zakresów robót:

1) Prace przedprojektowe

- a) uszczegółowienie i ewentualne zmiany koncepcji architektonicznej wynikające z uzgodnień z Zamawiającym, Konserwatorem Zabytków, rzeczoznawcami oraz branżystami;
- b) wykonanie wizualizacji uwzględniających ww. zmiany;
- c) uzgodnienie projektu zagospodarowania terenu wraz z infrastrukturą techniczną, uwzględniającego ww. zmiany, w zakresie usytuowania obiektu na działce z gestorami sieci;
- d) uzupełnienie i uaktualnienie mapy do celów projektowych – w przypadku gdy przekazane przez Zamawiającego będą niewystarczające lub nieaktualne;
- e) sporządzenie niezbędnej dokumentacji badań geotechnicznych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz.U.2012 poz. 463);
- f) wykonanie inwentaryzacji zieleni istniejącej,

2) Projekty budowlane zagospodarowania terenu i obiektu

- a) wykonanie projektu budowlanego zagospodarowania terenu i obiektu wraz z niezbędnymi projektami branżowymi;
- b) wykonanie projektowanych charakterystyk energetycznych budynku zgodnie z wymogami programu PRIORYTETOWEGO LEMUR – Energooszczędne Budynki Użyteczności Publicznej NFOŚiGW;

- c) uzyskanie wszelkich dokumentów, zaświadczeń, opinii, uzgodnień i sprawdzeń wymaganych zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie pozwalającym na uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę;
 - d) złożenie projektu w Starostwie Powiatowym i uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę, na podstawie otrzymanego pełnomocnictwa;
- 3) Projekty wykonawcze zagospodarowania i ukształtowania terenu oraz sieci zewnętrznych
- a) wykonanie niezbędnych projektów przyłączy do sieci zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia;
 - b) wykonanie projektu odwodnienia terenu;
 - c) wykonanie projektu oświetlenia obiektu i terenu (w tym placu zabaw);
 - d) wykonanie projektu małej architektury (w tym placu zabaw) oraz zieleni (wysokiej, niskiej i okrywowej);
 - e) wykonanie projektu ciągów pieszo-jezdnych, parkingów i chodników wraz z projektem zjazdu z drogi publicznej (w przypadku gdy będzie to konieczne);
 - f) wykonanie projektu oznakowania pionowego i poziomego na drogach wewnętrznych, parkingach i w obrębie zjazdu wraz z oznakowaniem miejsc postojowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych;
- 4) Projekty wykonawcze budynku z systemami sterowania i zabezpieczenia
- a) wykonanie projektów architektonicznych obiektu z detalami architektonicznymi;
 - b) wykonanie projektów konstrukcyjnych obiektu oraz elementów placu zabaw;
 - c) wykonanie projektów wewnątrz wybranych pomieszczeń budynku, tj. holu z szatnią, sal zajęć (oddziałów), toalet przy salach, głównej klatki schodowej, sali wielofunkcyjnej oraz foyer;
 - d) wykonanie projektu technologicznego kuchni;
 - e) wykonanie projektu aranżacji (umeblowania) poszczególnych pomieszczeń;
 - f) wykonanie projektów wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz p.poż.
 - g) wykonanie projektów instalacji centralnego ogrzewania i ciepła technologicznego;
 - h) wykonanie projektów wspomagających i zintegrowanych z ogrzewaniem tradycyjnym: pompy ciepła, instalacje solarne wraz z wymiennikami;
 - i) wykonanie projektu technologicznego kotłowni zlokalizowanej w piwnicy;
 - j) wykonanie projektów instalacji wentylacji i klimatyzacji (w przypadku gdy będzie ona konieczna);
 - k) wykonanie projektów instalacji elektrycznej i odgromowej;
 - l) wykonanie projektu instalacji wspomagających zasilanie budynku: ogniwa fotowoltaiczne;
 - m) wykonanie projektów systemów sterowania i łączności – sieć LAN i łączność telefoniczna przewodowa;
 - n) wykonanie projektów systemów sterowania (ogrzewaniem, wentylacją, klimatyzacją, oświetleniem i oświetleniem alarmowym)
 - o) wykonanie projektów systemów zabezpieczenia obiektu, w zakresie niezbędnym wynikającym z obowiązujących przepisów (w tym projekt monitoringu);
 - p) wykonanie projektów systemów prezentacji, nagłośnienia oraz RTV itp.;
 - q) wykonanie projektu integracji systemów użytkowych i bezpieczeństwa.
- 5) Przedmiary robót w zakresie wszystkich branż (oddzielnie dla wszystkich elementów inwestycji)
- 6) Kosztorysy sporządzone metodą uproszczoną w zakresie wszystkich branż, oddzielnie dla wszystkich opracowań składających się na przedmiot zamówienia
- 7) Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót w zakresie wszystkich branż.

1.3. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Opracowanie projektowe dotyczące inwestycji realizować należy zgodnie z:

- 1) Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu miasta Skórcz;
- 2) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z późniejszymi zmianami (t.j. Dz.U.2015 poz.1422 z późn. zm.);
- 3) Rozporządzeniem ministra pracy i polityki socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, z późniejszymi zmianami (Dz.U. 2003 nr169 poz.1650 z późn. zm.)
- 4) Innymi obowiązującymi ustawami, rozporządzeniami oraz normami;
- 5) Zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej;

1.3.1. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projektowany obiekt oświatowy zlokalizowany będzie w miejscowości Skórcz przy ul. Wojska Polskiego na działce o numerze ewidencyjnym 216/1 o powierzchni 0,2536 ha, na terenie o przeznaczeniu usług oświaty (przedszkole). Działka graniczy od strony wschodniej z dz. nr ew. 215 (ul. Wojska Polskiego), od zachodniej z dz. nr ew. 217 (ul. Osiedlowa), od północnej z dz. nr ew. 221 (tereny komunikacji, ciągi pieszo-jezdne) oraz od południowej z działką 216/2 (tereny komunikacji, droga wewnętrzna). Na przedmiotowej działce występuje spadek terenu w kierunku wschodnim. Na działce występuje zieleń wysoka. Teren jest niezabudowany, nieogrodzony.

1.3.2. UWARUNKOWANIA REALIZACYJNE WYNIKAJĄCE Z LOKALIZACJI INWESTYCJI NA TERENIE OBJĘTYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA SKÓRCZ

Działka o numerze ewidencyjnym 216/1 położona w Skórczu jest objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu miasta Skórcz pomiędzy ulicami Osiedlową i Wojska Polskiego przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Skórczu nr XVI/95/2012 z dnia 26 kwietnia 2012 r. i jest oznaczona symbolem 4.Uo (tereny usług oświaty (przedszkole))

- 1) Uwarunkowania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - zachowanie linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
 - zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących niezwiązanych z prowadzoną działalnością, zarówno na terenie działki, jak i w przyległym pasie drogowym;
 - dopuszcza się stosowanie kondygnacji podziemnych;
- 2) Uwarunkowania w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 - na przedmiotowej działce nie występują formy ochrony przyrody przewidziane w ustawie o ochronie przyrody z 16.04.2004r. (Dz.U. Nr 92 poz. 880);
 - nakazuje się uwzględnienie istniejącej zieleni wysokiej, jeżeli nie koliduje z zagospodarowaniem terenu;
 - wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji przekraczających normy wyznaczone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymywania tych poziomów (Dz.U. z 2003r. Nr 196, poz. 1883);
 - teren Uo (przedszkole) należy do rodzaju terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, o którym mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. A ustawy z 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz150, ze zm.);
 - ustala się wymóg ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów prawa, stosownie do odpowiednich rozporządzeń Ministra Środowiska.

- 3) Uwarunkowania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - przedmiotowa działka znajduje się w obszarze chronionym na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) w granicach zespołu urbanistycznego miasta Skórcza, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 816 – wpis z dnia 05 kwietnia 1979 roku;
 - przedmiotowa działka znajduje się w strefie restauracji urbanistycznej, gdzie obowiązuje ochrona struktury przestrzennej oraz dopuszcza się nowe uzupełnienia;
 - wszystkie prace budowlane w obszarze opracowania planu należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków. Prowadzenie robót budowlanych wymaga uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót od właściwego konserwatora zabytków.
- 4) Uwarunkowania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych
 - ustala się wymóg dostosowania ogrodzeń od strony ulic, ogólnodostępnych ciągów pieszych do architektury budynków, z którymi są związane. Ustala się zakaz stosowania pełnych betonowych ogrodzeń oraz ogrodzeń prefabrykowanych betonowych.
- 5) Uwarunkowania w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
 - zaopatrzenie w wodę z wodociągów komunalnych, projektowane sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych;
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejących lub projektowanych kolektorów, projektowane kolektory należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych;
 - wody opadowe z terenów dróg, placów i parkingów należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej;
 - zasilanie energetyczne należy opierać na istniejącej sieci rozdzielczej i urządzeniach elektroenergetycznych SN;
 - zaopatrzenie w ciepło oraz w ciepłą wodę użytkową należy zapewnić ze źródeł bez emisyjnych lub niskoemisyjnych;
 - teren należy podłączyć do istniejących i/lub projektowanych sieci telekomunikacyjnych, rozbudowa sieci jest możliwa w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdných;
 - odpady komunalne należy zagospodarowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (ustawa o odpadach, przepisy lokalne);
 - dopuszcza się modernizację, rozbudowę sieci po istniejących trasach przebiegu sieci, ustala się nakaz modernizacji i rozbudowy sieci w pasach drogowych otaczających ulic i pasach drogowych terenów 3.KDx, 5.KDW i 7.K.Dx.
- 6) Uwarunkowania w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
 - przedmiotowa działka obsługiwana jest poprzez układ dróg publicznych lokalnych: ul. Osiedlową i Wojska Polskiego, przewiduje się lokalizację drogi wewnętrznej 5.KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego 3.KDx łączących ww. ulice;
 - przyjęto następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych, usługi oświaty (przedszkole): miejsca postojowe równoległe w pasie drogowym 5.KDW: ok 10 miejsc postojowych; na terenie przedszkola: ok. 3 miejsca postojowe (dla pracowników). Ww. wskaźniki określają wymagania parkingowe określone dla danego przeznaczenia, funkcji do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu, tj. minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób.
- 7) Uwarunkowania zawarte w karcie terenu
 - funkcja podstawowa: tereny usług oświaty (przedszkole dla około 100-120 dzieci), funkcje dopuszczone: nie dopuszcza się innych funkcji;
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - maksymalna wysokość zabudowy – do 9m;
 - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

- zakaz sytuowania wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych;
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- nakaz maksymalnego uwzględnienia w urządzeniu terenu istniejącej zieleni wysokiej (na terenie wokół budynku przedszkola);
- zjazd na teren z drogi 5.KDW.

1.4. OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE

Zgodnie z założeniami Inwestora, Gminy Miejskiej Skórcz, ma powstać obiekt oświatowy o podstawowej funkcji pięciooddziałowego przedszkola przeznaczonego do sprawowania opieki nad dziećmi w wieku przedszkolnym, przy łącznej ilości do 125 dzieci. Zakłada się umożliwienie ewentualnej rozbudowy budynku przedszkolnego o jeden oddział (25 dzieci).

W planowanym obiekcie należy przewidzieć:

- część administracyjno-socjalną;
- część dydaktyczną;
- część bloku żywieniowego;
- pomieszczenia techniczne, w tym kotłownia, zaplecze – magazyn dla obsługi technicznej budynku;
- blok higieniczno-sanitarny dla dzieci;
- pomieszczenia na zajęcia dodatkowe – 2 szt.;
- salka widowiskowo-sportowa;
- pozostałe pomieszczenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania budynku.

W planowanym zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć:

- drogę pożarową;
- place zabaw i urządzenia rekreacyjne;
- zieleń niską i wysoką z wykorzystaniem zieleni istniejącej
- ciągi piesze, małą architekturę, miejsce na gromadzenie odpadów, drogi dojazdowe, parkingi, oświetlenie itp.

Opis proponowanych rozwiązań funkcjonalnych według koncepcji architektonicznej (załącznik nr1):

W części podziemnej proponuje się zlokalizowanie części pomieszczeń kuchni, pomieszczeń technicznych, magazynów oraz innych pomieszczeń, do których dzieci nie mają dostępu. Na parterze: dwa oddziały (z możliwością rozbudowy o dodatkowy oddział), strefę wejściową, szatnie, część administracyjną, jadalnię oraz część pomieszczeń zaplecza kuchennego.

Pozostałe trzy oddziały, salę wielofunkcyjną oraz dodatkowe pomieszczenia dydaktyczne przewiduje się na piętrze. Sala wielofunkcyjna powinna posiadać duże foyer, a także możliwość podziału na dwie niezależnie funkcjonujące sale z oddzielnym wejściem.

Obiekt należy wyposażyć dodatkowo w małą windę towarową do transportu produktów pomiędzy dwoma poziomami zaplecza kuchennego.

Uwaga! Program użytkowy, po uprzednim uzyskaniu akceptacji Zamawiającego, należy uzupełnić o ewentualne dodatkowe pomieszczenia i funkcje wymagane prawem lub poprawą funkcjonalności obiektu.

1.5. 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”

Uwaga: Zamawiający dopuszcza niewielkie odstępstwa od wartości powierzchni użytkowych poszczególnych pomieszczeń podanych w PFU. Wielkość odstępstw nie powinna przekroczyć 10%. Wszelkie zmiany powierzchni pomieszczeń lub układu funkcjonalnego należy uzgodnić z Zamawiającym.

1.5.1. POWIERZCHNIE UŻYTKOWE POSZCZEGÓLNYCH POMIESZCZEŃ WRAZ Z OKREŚLENIEM ICH FUNKCJI

Zestawienie pomieszczeń i ich powierzchni użytkowych przedstawiono poniżej oraz w części graficznej koncepcji architektonicznej (załącznik nr1).

PIWNICA			
Kondygnacja	Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Pow. pomieszczenia
-1	1	komunikacja	37,3
-1	2	wentylatornia	26
-1	3	pomieszczenie MOP	2,1
-1	4	magazyn	11,2
-1	5	magazyn	9,7
-1	6	pomieszczenie konserwatora	15,5
-1	7	pralnia z suszarnią	11,6
-1	8	Pomieszczenie gospodarcze	7,7
-1	9	węzeł cieplny/kotłownia	16,7
-1	10	przyłącza	5,3
-1	11	magazyn napojów	4,2
-1	12	chłodnia	6,1
-1	13	magazyn produktów suchych	4,1
-1	14	magazyn warzyw i owoców	4,1
-1	15	obieranie i przygotowywanie warzyw i owoców	5,8
-1	16	pomieszczenie socjalne	21,9
Suma:			189,3

PARTER			
Kondygnacja	Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Pow. pomieszczenia
0	1	wiatrołap	5,8
0	2	komunikacja	83,3
0	3	szatnia	46,3
0	4	oddział 1	63,6
0	5	leżaki	3,7
0	6	toalety	9,8
0	7	oddział 2	62,1
0	8	leżaki	3,7
0	9	toalety	9,5
0	10	jadalnia	33,8
0	11	administracja	10,2
0	12	dyrektor	10,2
0	13	pokój nauczycielski	9,7
0	14	pokój intendentki	8,2
0	15	pokój pielęgniarki	8,2
0	16	WC NP	4,2
0	17	WC	3,7
0	18	WC	6,5

0	19	magazyn	4,2
0	20	WC NP	4,2
0	21	Pomieszczenie gospodarcze	3,3
0	22	śmiećnik	3,3
0	23	zmywak	5,5
0	24	kuchnia	15,6
0	25	porcjowanie	6,6
Suma:			425,2

I PIĘTRO			
Kondygnacja	Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Pow. pomieszczenia
1	1	komunikacja	29,4
1	2	foyer	66,8
1	3	sala wielofunkcyjna	112,1
1	4	magazynek	14,6
1	5	magazyn	7,2
1	6	WC damski	10,1
1	7	WC męski	7,8
1	8	logopeda	11
1	9	zajęcia dodatkowe	11
1	10	oddział 3	60,7
1	11	leżaki	3,7
1	12	toalety	9,8
1	13	oddział 4	56,2
1	14	leżaki	3,4
1	15	toalety	9,3
1	16	oddział 5	61,9
1	17	leżaki	3,7
1	18	toalety	9,8
Suma:			488,5

1.5.2. WSKAŹNIKI POWIERZCHNIOWO-KUBATUROWE

- powierzchnia działki ewidencyjnej nr 216/1	2 536 m ²
- powierzchnia zabudowy (PN-ISO 9836:97)	ok. 577 m ²
- powierzchnia użytkowa budynku	ok. 1 103 m ²
- kubatura budynku	ok. 4 210 m ³

Uwaga: Podane wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe zostały podane w przybliżeniu.

2. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

2.1. CECHY OBIEKTU DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ BUDOWLANO-KONSTRUKCYJNYCH I WSKAŹNIKÓW EKONOMICZNYCH

Uwaga: Wszystkie rozwiązania budowlano-konstrukcyjne powinny umożliwiać spełnienie założeń Programu Priorytetowego LEMUR – Energooszczędne Budynki Użyteczności Publicznej NFOŚiGW.

Budynek powinien zostać zakwalifikowany do klasy budynku „A” według ww. programu.

Przedmiot zamówienia należy opracować w oparciu o koncepcję architektoniczno-urbanistyczną (załącznik nr1).

Elewacje wykończone tynkiem, blachą układaną na rąbek oraz imitacją drewna/drewnem. W części pokrytej blachą zastosować tylko okna w układzie pionowym przetasowane różnokolorowym detałem architektonicznym (wg. elewacji koncepcyjnych).

Budynek Przedszkola Miejskiego powinien być w pełni dostępny dla osób niepełnosprawnych ruchowo, poruszających się na wózkach inwalidzkich. Należy to zapewnić poprzez lokalizację podjazdów przed wejściami głównymi, wind osobowych oraz przystosowanych do tego celu toalet. Dodatkowo należy zapewnić miejsca parkingowe o zwiększonej szerokości wraz z ich oznakowaniem. Wszystkie ciągi komunikacyjne powinny posiadać miejscowe obniżenia krawężnika.

2.2. WYMAGANIA W ZAKRESIE OPRACOWAŃ PROJEKTOWYCH

- a) dokumentacja projektowa wykonana w ramach niniejszego przedmiotu zamówienia musi zawierać rozwiązania projektowe umożliwiające zrealizowanie robót budowlanych, które zostały opisane w PFU;
- b) Wykonawca: opracuje projekt budowlany i projekty wykonawcze uwzględniające w szczególności informacje i wymagania zawarte w niniejszym PFU oraz informacje dodatkowe, które ewentualnie mogą zostać przekazane przez Zamawiającego przed przystąpieniem do wykonania projektów wykonawczych lub w trakcie ich wykonywania, uzyska wszelkie niezbędne uzgodnienia wymagane przepisami prawa, opinie i zatwierdzenia (w tym: uzgodni dokumentację z rzeczoznawcami: ochrony pożarowej, do spraw sanitarno-higienicznych oraz rzeczoznawcą BHP i wystąpi z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz uzyska prawomocne pozwolenie na budowę). Projekt budowlany, jego części oraz ujęte w nim rozwiązania muszą zostać zatwierdzone przez Zamawiającego przed złożeniem wniosku przez Wykonawcę o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Przekazanie przez Wykonawcę projektu budowlanego do zatwierdzenia Zamawiającemu winno nastąpić w siedzibie Zamawiającego tj. w Urzędzie Miejskim w Skórczu przy ul. Głównej 40. Zamawiający dokona sprawdzenia i ewentualnego zatwierdzenia projektu budowlanego w terminie do 14 dni roboczych od daty przedstawienia Zamawiającemu 2-ch egzemplarzy w formie pisemnej + 1 egzemplarza w formie elektronicznej (format edytowalny oraz PDF na płycie CD) projektu budowlanego. Zatwierdzony projekt budowlany stanowić będzie podstawę do opracowania projektów wykonawczych;
- c) do obowiązków jednostki projektowej Wykonawcy będzie należało również uzupełnienie i poprawienie dokumentacji wg zaleceń Zamawiającego i w terminie przez niego ustalonym, o ile nie będą one sprzeczne z obowiązującymi przepisami i normami, sztuką budowlaną i niniejszym PFU oraz innymi dokumentami przekazanymi dla Wykonawcy w trakcie trwania umowy;
- d) dokumentacja projektowa powinna być zaopatrzona w wykaz składających się na nią opracowań oraz pisemne oświadczenie, iż jest ona kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć, i że została wykonana z należytą starannością;
- e) opracowana dokumentacja projektowa (projekty wykonawcze) powinna być spójna i skoordynowana we wszystkich branżach z projektem budowlanym i stanowić całość funkcjonalną;
- f) w zakresie dokumentacji projektowej należy ująć wszystkie roboty niezbędne do wykonawstwa robót oraz obliczenia i inne szczegółowe dane pozwalające na sprawdzenie poprawności jej wykonania;
- g) obiekt budowlany należy projektować i budować zgodnie z przepisami (w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej) w sposób zapewniający spełnienie podstawowych wymagań dotyczących w szczególności: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania;

- h) Wykonawca przekaże Zamawiającemu dokumentację projektowo – kosztorysową niezbędną do wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie robót budowlanych dot. Przedmiotu opracowania sporządzoną dla potrzeb inwestycji:
- projekt budowlany wszystkich branż wraz z decyzją o pozwoleniu na budowę;
 - wizualizację budynków wraz z elementami zagospodarowania terenu;
 - projekty wykonawcze wszystkich branż;
 - specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych dla każdej z branż;
 - kosztorysy inwestorskie sporządzone metodą uproszczoną dla każdej z branż;
 - przedmiary robót dla każdej z branż;
- i) wszystkie powyższe opracowania powinny zostać przekazane w ilości i formie określonej umową na prace projektowe;
- j) w trakcie realizacji inwestycji, projektanci (autorzy projektu) zobowiązani są do sprawowania nadzoru autorskiego. Warunki pełnienia nadzoru autorskiego zostaną uszczegółowione w umowie na wykonanie prac projektowych.

Podane rozwiązania architektoniczne, konstrukcyjne i instalacyjne należy traktować jako propozycje, które nie ograniczają możliwości innych rozwiązań po uprzednim uzyskaniu akceptacji Zamawiającego.

II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

- Wykonawca jest zobowiązany wykonać przedmiot zamówienia spełniając wymagania Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2016 poz. 290 z późn. zm.) i innych ustaw oraz rozporządzeń, Polskich Norm, zasad wiedzy technicznej i sztuki budowlanej;
- Wykonawca jest zobowiązany stosować reguły wynikające z Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity: Dz. U. 2015 r. nr 0, poz. 2164 z późn. zm.);
- Wykonawca jest zobowiązany zaprojektować obiekt tak by spełniał założenia Programu Priorytetowego LEMUR – Energooszczędne Budynki Użyteczności Publicznej NFOŚiGW;
- Wykonawca jest zobowiązany zaprojektować obiekt na bazie Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej budynku Przedszkola Miejskiego w Skórczu (załącznik nr 1).

2. DOKUMENTY POTWIERDZAJĄCE ZGODNOŚĆ ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO Z WYMAGANIAMI WYNIKAJĄCYMI Z ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Wypis i wyrys z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu miasta Skórcz pomiędzy ulicami Osiedlową i Wojska Polskiego – **załącznik nr 2**

3. OŚWIADCZENIE ZAMAWIAJĄCEGO STWIERDZAJĄCE JEGO PRAWO DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELLE BUDOWLANE

Zamawiający oświadcza, iż posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla działki 216/1 położonej przy ul. Wojska Polskiego w Skórczu oraz, że zostanie dostarczone oświadczenie (w formie zgodnej z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 lipca 2015 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (Dz. U. 2015 nr 0, poz. 1146 z późn. zm.)) przez Zamawiającego przed wystąpieniem Wykonawcy o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

4. PRZEPISY PRAWNE I NORMY ZWIĄZANE Z PROJEKTOWANIEM I WYKONANIEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Poniżej wymieniono wyłącznie podstawowe akty prawne w zakresie prawa budowlanego oraz ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2016 poz. 290 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2016 nr 0 poz. 778 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (tekst jednolity: Dz. U. 2013 nr 0 poz. 1129 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2012 nr 0 poz. 462 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. 2015 nr 0, poz. 1422 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. 2003 nr 47 poz. 401);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 lipca 2015 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinne (Dz. U. 2015 nr 0, poz. 1146 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. nr 120, poz. 1126);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 września 2014 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. 2014 nr 0, poz. 1278 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. nr 169, poz. 1650 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 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 (Dz. U. nr 130, poz. 1389);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. nr 0, poz. 672 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity: Dz. U. 2013 Nr 0, poz. 21 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity: Dz. U. 2016 r. nr 0, poz. 191);
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2010 nr 109, poz. 719);
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2009 nr 124, poz. 1030);
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. nr 0, poz. 196 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. 2012 nr 0, poz. 463);
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. nr 169, poz. 1650 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity: Dz. U. 2015 r. nr 0, poz. 2164 z późn. zm.);

W całym procesie budowlanym Wykonawca jest obowiązany stosować się do aktualnych polskich przepisów oraz Polskich Norm.

5. INNE POSIADANE INFORMACJE I DOKUMENTY NIEZBĘDNE DO ZAPROJEKTOWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH

Załączniki do PFU:

- a) Część graficzna opracowania pn. „Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna budynku Przedszkola Miejskiego w Skórczu” – **załącznik nr 1;**
- b) Wypis i wyrys z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu miasta Skórcz pomiędzy ulicami Osiedlową i Wojska Polskiego – **załącznik nr 2;**
- c) Warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – **załącznik nr 3;**
- d) Warunki techniczne przyłączenia do sieci energetycznej – **załącznik nr 4;**
- e) Mapa do celów projektowych – **załącznik nr 5;**
- f) Wypis i wyrys z rejestru gruntów – **załącznik nr 6;**

6. INNE DOKUMENTY

Zamawiający przekaże Wykonawcy upoważnienie do reprezentowania Zamawiającego w jego imieniu przed instytucjami i organami w niezbędnym zakresie w celu załatwienia wszelkich formalności związanych z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Opracował:
mgr inż. arch. Szymon Derdowski