

**Opracowanie dokumentacji projektowej, uzyskanie pozwolenia na budowę,  
wykonanie robót budowlano-montażowych wraz z uzyskaniem pozwolenia  
na użytkowanie, w zakresie budowy hali systemowej dla WARR S.A.**

**Znak sprawy: 1/21 z dn. 10.03.2021 r.**

Nazwa i adres Wykonawcy .....

**PROGRAM FUNKCJONALNO UŻYTKOWY**

Zamawiający:

Wrocławska Agencja Rozwoju Regionalnego S.A.

Adres: 53-437 Wrocław, ul. Karmelkowa 29

NIP: 8942316144; KRS: 000005567

Adres inwestycji:

Działka ewidencyjna nr 2/34, AM11 obręb Oporów

Nazwa i kod według CPV:

45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach

71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego

45213221-8 Roboty budowlane w zakresie budowy magazynów

79930000-2 Specjalne usługi projektowe

Opracował:

mgr inż. Waldemar Niedbała

## **Spis zawartości:**

### **CZĘŚĆ OPISOWA**

#### **I. Opis ogólny przedmiotu zamówienia**

1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych.
  - 1.1. część projektowa (etap I)
  - 1.2. część budowlana (etap II)
2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia, uwarunkowania dotyczące sporządzenia dokumentacji projektowej
3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe
4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

#### **II. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia**

1. Wymagania dotyczące przygotowania terenu budowy
2. Wymagania dotyczące architektury
3. Wymagania dotyczące konstrukcji
4. Wymagania dotyczące instalacji
  - 4.1. Wymagania dotyczące instalacji sanitarnych
  - 4.2. Wymagania dotyczące instalacji elektrycznych
5. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych
  - 5.1. Wykonanie robót budowlanych
  - 5.2. Dokumenty budowy
6. Zasady przygotowania oferty przez Wykonawcę

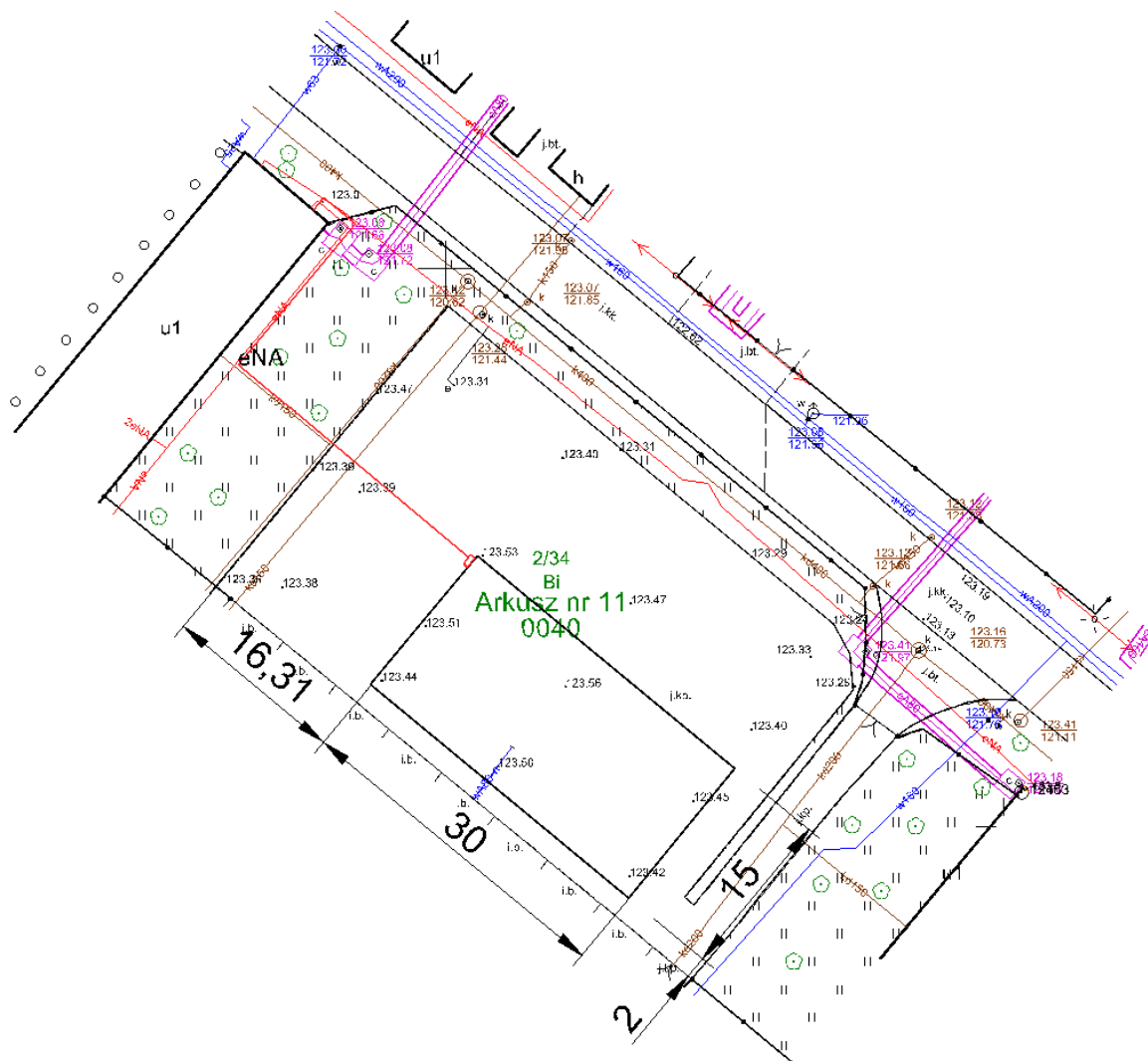
### **CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów
2. Dysponowanie nieruchomością na cele budowlane.
3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego, do stosowania których zobowiązany jest Wykonawca
4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania inwestycji i realizacji robót budowlanych
  - 4.1. kopia mapy do celów projektowych
  - 4.2. porozumienia, umowy, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejącej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, elektroenergetycznej oraz dróg dojazdowych
  - 4.3. dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem
  - 4.4. Wykaz załączników do Programu funkcjonalno-użytkowego

## CZEŚĆ OPISOWA

### I. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych. Inwestycja realizowana będzie na terenie działki nr ew. 2/34 AM11 obręb Oporów, Miasto Wrocław na terenie Wrocławskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. we Wrocławiu przy ul. Karmelkowej, projekt i budowa hali magazynowej na terenie Zamawiającego.



Realizację przedmiotu zamówienia podzielono na dwa etapy:

#### 1.1. Część projektowa (etap I)

Realizacja przedmiotu zamówienia w I etapie obejmuje wykonanie dokumentacji projektowej obejmującej:

- koncepcję architektoniczno-budowlaną obiektu oraz wystąpienie do Zamawiającego o zatwierdzenie;
- projekt budowlany (na mapie do celów projektowych) zawierający;

- Architektura i Projekt Zagospodarowania Terenu
- Konstrukcja
- Instalacje elektryczne wewnętrzne

c) projekty wykonawcze

oraz uzyskanie w imieniu Zamawiającego Decyzji o pozwoleniu na budowę dla przedsięwzięcia pn. „Budowa hali magazynowej na terenie Wrocławskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. - dz. nr ew. 2/34 obr. 0040 Oporów we Wrocławiu”.

Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów, niezbędnym do złożenia wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w Wydziale Architektury Starostwa Powiatowego we Wrocławiu.

W ramach realizacji inwestycji Wykonawca jest zobowiązany do przedstawienia Zamawiającemu do uzgodnienia koncepcję architektoniczno - budowlaną oraz projekt budowlany.

Zamawiający wymaga przeniesienia na niego autorskie prawa majątkowe na polach eksploatacji wskazanych w ustawie, a w szczególności w zakresie utrwalania i zwielokrotnienia utworu – wytwarzanie określoną techniką egzemplarzy utworu, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową w zakresie obrotu oryginałem albo egzemplarzami, na których utwór utrwalono – wprowadzenie do obrotu, użyczenie lub najem oryginału albo egzemplarzy oraz z prawem do powielania dzieła i udostępniania zainteresowanym oraz przenosi własność egzemplarzy dokumentacji projektowej.

## 1.2. Część budowlana (etap II)

Realizacja przedmiotu zamówienia w II etapie obejmuje:

- wykonanie robót budowlanych/montażowych zgodnie z opracowaną przez Wykonawcę i uzgodnioną przez Zamawiającego dokumentacją projektową oraz Decyzją o pozwoleniu na budowę;
- wykonanie czynności związanych z nadzorem autorskim;
- wykonanie czynności związanych z uzyskaniem w imieniu Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie wybudowanego obiektu budowlanego.

## 2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Uwarunkowania dotyczące sporządzenia dokumentacji projektowej:

- dokumentację projektową należy opracować zgodnie z warunkami określonymi w niniejszym Programie funkcjonalno-użytkowym, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wymogami Ustawy Prawo Budowlane, obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej;
- przedmiotowa działka znajduje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, uchwała Rady Miejskiej Wrocławia numer XIII/251/15 z dnia 9 lipca 2015 r. „w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonie ulicy Karmelkowej i Giełdowej we Wrocławiu”. Oznaczona symbolem 10AG (A), przeznaczona handel detaliczny małopowierzchniowy A;

- Wykonawca zobowiązany jest do wizytacji placu budowy i zapoznania się ze wszystkimi uwarunkowaniami technicznymi i formalnymi;
- projekt budowlany należy wykonać na aktualnej mapie do celów projektowych, którą dostarczy Zamawiający;
- dokumentacja projektowa powinna być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć. Wszystkie rysunki w projektach muszą być w pełni zwymiarowane
- dokumentacja projektowa powinna posiadać wszystkie niezbędne opinie, uzgodnienia oraz pozwolenia wymagane innymi przepisami;
- dokumentacja projektowa powinna zawierać obliczenia uzasadniające przyjęte rozwiązania projektowe we wszystkich branżach;
- niezbędne jest dokonanie przez Wykonawcę uzgodnień proponowanych rozwiązań z Zamawiającym na etapie koncepcji i projektu budowlanego;
- dokumentacja projektowa winna być wykonana w wersji papierowej oraz elektronicznej na informatycznych nośnikach danych (format DOC, PDF, a dla plików graficznych również DWG i TIFF);
- Zamawiający wymaga sprawowania nadzoru autorskiego nad realizacją zadania.

### 3. Ogólne właściwości funkcjonalno użytkowe

Przedmiot umowy należy wykonać przy następujących założeniach:

Wymiary obiektu:

- długość 30,00m
- szerokość 15,00
- powierzchnia 450m<sup>2</sup>
- wysokość w kalenicy 8,50m
- wysokość okapu 5,00m

dach dwuspadowy

- kąt nachylenia dachu: 25°
- przeszło co: 5,00m
- wykonanie: konstrukcja nośna: stalowo-aluminiowa
- elementy łączne i płatwie dachowe - stalowe, ocynkowane ogniowo
- pokrycie dachu: tzw. termodach (podwójna warstwa plandeki z systemem nadmuchowym)
- pokrycie ścian: płyta warstwowa PIR100mm
- 2 x drzwi aluminiowe o wymiarach 0,90x2,0m
- 2 x brama segmentowa ręcznie podnoszona do góry o wymiarach 3,50x4,5m
- obróbki blacharskie
- orynnowanie, 4 rury spustowe
- obciążenie śniegiem: min. 0,35kN/m

Zakotwiona do istniejącego utwardzenia terenu

Przeznaczenie obiektu:

- hala magazynowa,
- hala jednoprzestrzenna, jednonawowa, bez dodatkowych słupów wewnątrz, przejazdowa, bez podpiwniczenia.

#### 4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno użytkowe:

Szacunkowe dane wyjściowe inwestycji przewidzianej do zaprojektowania w ramach I etapu:

- powierzchnia użytkowa hali magazynowej
- powierzchnia całkowita hali 450m<sup>2</sup>
- instalacja elektryczna wg rozwiązań projektowych

## **II. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia**

### 1. Wymagania dotyczące przygotowania terenu budowy

W miejscu planowanej lokalizacji aktualnie znajduje się plac utwardzony kostką brukową.

### 2. Wymagania dotyczące architektury:

- budynek jednonawowy, bez podpiwniczenia- hala przejazdowa, wyposażona w minimum dwie ręczne, segmentowe, rolowane.

bramy wjazdowe o wymiarach w świetle szer. 3,5m i wys. 4,2m, usytuowanie bram do uzgodnienia z Zamawiającym,

- minimum 2 szt. drzwi wejściowych – usytuowanie do uzgodnienia z Zamawiającym,
- podłoga w hali istniejąca kostka brukowa,
- ściany hali wykonane w lekkiej obudowie z płyt osłonowych /trudnopalnych/ np. systemowych płyt warstwowych, składających się z dwóch okładzin z blachy stalowej oraz rdzenia konstrukcyjno-izolacyjnego znajdującego się między nimi PIR 100mm. Zewnętrzna i wewnętrzna warstwa płyty z blachy powlekanej poliestrem. Ściany powinny charakteryzować się właściwościami termoizolacyjnymi,
- dach dwuspadowy o nachyleniu ok. 25° w konstrukcji stalowej z odwodnieniem zewnętrznym i orynnowaniem (PCV). Pokrycie dachu wykonane w lekkiej obudowie z podwójną warstwą plandeki z systemem nadmuchowym.

### 3 Wymagania dotyczące konstrukcji:

- hala w konstrukcji stalowo-aluminiowej, z uwzględnieniem normatywnych obciążeń śniegiem i wiatrem według II strefy klimatycznej (~90kg/m<sup>2</sup>), zabezpieczona antykorozyjnie oraz przeciwpożarowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- konstrukcja nie może posiadać dodatkowych słupów wewnątrz hali,
- dach hali dwuspadowy, w konstrukcji stalowej o nachyleniu ok. 25°.

### 4. Wymagania dotyczące instalacji

#### 4.1. Wymagania dotyczące instalacji sanitarnych:

Obiekt nie będzie wyposażony w instalację zimnej wody użytkowej oraz instalację kanalizacji sanitarnej.

Odwodnienie dachu – wody deszczowe z połaci dachowych hali odprowadzane na teren działki.

Instalacja ppoż –zgodnie z obowiązującymi przepisami /istniejący hydrant zewnętrzny w odległości <75m od projektowanego obiektu.

#### 4.2. Wymagania dotyczące instalacji elektrycznych

Obiekt wyposażony będzie w instalacje elektryczne:

- oświetlenie podstawowe (wymagane  $\geq 200$  lx w hali)
- gniazda wtykowe 1-fazowe i 3-fazowe,
- ochrona od porażeń, przepięciowa

Obiekt będzie zasilany z istniejącej sieci elektrycznej – rozdzielnia NN, zlokalizowana na terenie działki, w odległości ok. 50m od projektowanego budynku

## 5. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

### 5.1. Wykonanie robót budowlanych

Do obowiązków Wykonawcy w zakresie wykonania robót budowlanych należy w szczególności:

- terminowe wykonanie robót budowlanych zgodnie z dokumentacją projektową, decyzją o pozwoleniu na budowę, obowiązującymi przepisami prawa, normami, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej oraz przepisami BHP i ppoż.;
- sporządzenia Planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia;
- zawiadomienie właściwego organu nadzoru budowlanego o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych;
- sporządzenie harmonogramu rzeczowego budowy i uzgodnienie go z Zamawiającym przez rozpoczęciem prac;
- zabezpieczenie terenu budowy przed dostępem osób trzecich oraz oznaczenie tablicą informacyjną terenu budowy;
- wytyczenie geodezyjne obiektu w terenie przez uprawnionego geodetę;
- wykonanie robót budowlanych objętych przedmiotem umowy z materiałów własnych oraz przy użyciu własnych maszyn i urządzeń (materiały i urządzenia powinny odpowiadać co do jakości wymogom dopuszczającym je do obrotu i stosowania w budownictwie – zgodnie z obowiązującymi przepisami, na żądanie nadzoru inwestorskiego Wykonawca jest zobowiązany okazać w stosunku do wskazanych materiałów certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklaracje zgodności z Polską Normą, aprobatę techniczną lub inny dokument normalizacyjny);
- przygotowanie dokumentacji powykonawczej na dzień odbioru końcowego;
- wykonanie robót budowlanych objętych przedmiotem umowy przy pomocy osób posiadających odpowiednie kwalifikacje, przeszkolonych w zakresie przepisów bhp i ppoż. oraz wyposażonych w odpowiedni sprzęt, narzędzia i odzież;
- zapewnienie nadzoru technicznego nad realizowanymi robotami budowlanymi w osobie Kierownika Budowy tj. osoby posiadającej odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową oraz stosowne uprawnienia budowlane, wykonującej samodzielne funkcje techniczne w budownictwie;
- zabezpieczenie we własnym zakresie warunków socjalnych i innych przypisanych prawem warunków i świadczeń dla swoich pracowników;
- utrzymanie ogólnego porządku na budowie poprzez ochronę mienia, nadzór nad bezpieczeństwem i higieną pracy, zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpożarowego, usuwanie awarii związanych z prowadzeniem budowy i wykonanie zabezpieczeń w rejonie prowadzonych robót;

- prowadzenie dziennika budowy i realizowanie inwestycji zgodnie z ostatecznym pozwoleniem na budowę oraz dokumentacją projektową.

## 5.2. Dokumenty budowy

Obowiązującym dokumentem budowy jest Dziennik Budowy prowadzony przez Kierownika budowy od chwili formalnego przekazania wykonawcy placu budowy aż do zakończenia robót. Zapisy do dziennika budowy będą prowadzone na bieżąco i powinny odzwierciedlać postęp robót i wszystkie kwestie związane z zarządzaniem budową.

Wszystkie protokoły i inne dokumenty załączane do dziennika budowy powinny być przejrzyste numerowane, oznaczane i datowane.

Do innych istotnych dokumentów budowy zalicza się ponadto:

- dokumenty wchodzące w skład umowy
- pozwolenie na budowę
- protokół przekazania terenu budowy Wykonawcy
- umowy cywilno-prawne z osobami trzecimi
- sprawozdania ze spotkań i narad koordynacyjnych na budowie - protokoły odbioru robót
- korespondencja dotycząca budowy.

## 6. Zasady przygotowania oferty przez Wykonawcę

Przed złożeniem oferty Wykonawca powinien:

- zapoznać się z Programem funkcjonalno-użytkowym
- dokonać oględzin miejsca inwestycji
- wyjaśnić ewentualne wątpliwości co do zakresu robót opisanego w Programie funkcjonalno-użytkowym.

Staranne przygotowanie oferty powinno obejmować:

- wykonanie czynności wymienionych w SWZ
- analizę zadania inwestycyjnego, w celu określenia czy w Programie funkcjonalno-użytkowym zawarta jest dostateczna ilość informacji do zaprojektowania niezbędnych robót budowlano – instalacyjnych do realizacji przedmiotu zamówienia.

Ponadto Wykonawca winien przewidzieć i wykonać wszelkie inne roboty budowlane, dostawy i usługi konieczne oraz wymagane pod względem technicznym, technologicznym i prawnym, dla uzyskania kompletności realizacji hali produkcyjnej, niezbędne do jej użytkowania. Jeżeli doświadczenie i wiedza Wykonawcy wskazuje, że wymagania Zamawiającego są niewystarczające dla osiągnięcia zamierzonego celu, to winien on w swojej ofercie i cenie ująć takie rozwiązania wraz z uzasadnieniem.

Dzieło umowne, w ramach ryczałtowej wartości umownej, musi być kompletne z punktu widzenia celu, jakiemu ma służyć.

## **CZEŚĆ INFORMACYJNA**

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

Teren działki nr ew. 2/34 AM11 0040 Oporów jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.



2. Dysponowanie nieruchomością na cele budowlane.

Właścicielem działki nr 2/34 AM11 0040 Oporów jest Wrocławska Agencja Rozwoju Regionalnego S.A. we Wrocławiu

3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego, do stosowania których zobowiązany jest Wykonawca.

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (Dz. U.2013.1409.j.t.)

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2010.155.1043 z późn.zm.)

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. 2014.883.j.t.)

- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. 2009.178.1380.j.t.)

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232.j.t.)

- Ustawa z dnia 21 grudnia 2004r. – o dozorcze technicznym (Dz. U. 2013.963 j.t. z późn.zm.)

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002.75.690 z późn.zm.)

- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dn. 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U.2003.169.1650.j.t.)

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. 2003.120.1126)

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 sierpnia 2004. w sprawie sposobów deklarowania wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz. U. 2004.198.2041 z późn.zm.)

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002r. zmieniające Rozporządzenie w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zamawiającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (Dz. U. 2002.108.953 z późn.zm.)

4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania inwestycji i realizacji robót budowlanych

4.1. Kopia mapy do celów projektowych

Odbitka z kopii mapy do celów projektowych dla terenu objętego inwestycją

Przy zakotwieniu konstrukcji do istniejącego placu nie dotyczy

4.2. Porozumienia, umowy, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejącej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz dróg dojazdowych

Zamawiający posiada obowiązujące umowy przyłączeniowe obiektu do istniejącej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej.

Komunikacja - dojazd do terenu inwestycji poprzez istniejący układ dróg wewnętrznych oraz drogi i place projektowane nawiązujące do istniejących. Działka posiada dostęp do drogi publicznej od strony ul. Karmelkowej

4.3. Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem

Obiekt musi zostać zaprojektowany i zrealizowany zgodnie z Programem funkcjonalno-użytkowym,

4.4. Wykaz załączników do Programu funkcjonalno-użytkowego

- rysunki