

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

**WYKONANIE W TRYBIE ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ ZADANIA INWESTYCYJNEGO
PN.: „INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM SZANSĄ
NA ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ REGIONU”**

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

INWESTYCJA:

**Wykonanie w trybie zaprojektuj i wybuduj zadania inwestycyjnego pn.:
„Inkubator przedsiębiorczości w Sępólnie Krajeńskim szansą na zwiększenie
atrakcyjności inwestycyjnej regionu”**

ADRES OBIEKTU:

**ul. Przemysłowa 7a
89-400 Sępólno Krajeńskie
Działka numer: 126/8**

OPRACOWANIE:

Gmina Sępólno Krajeńskie

PODSTAWA OPRACOWANIA PROGRAMU:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonywania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 1129 z późniejszymi zmianami),
- Inne przepisy szczególne i zasady wiedzy technicznej związane z procesem budowlanym

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

**WYKONANIE W TRYBIE ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ ZADANIA INWESTYCYJNEGO
PN.: „INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM SZANSA
NA ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ REGIONU”**

NAZWY I KODY USŁUG I ROBÓT WG CPV

45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków

45000000-7 Roboty budowlane

45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę

45111200-0 Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne

45111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu

45200000-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej

45220000-5 Roboty inżynieryjne i budowlane

45233200-1 Roboty w zakresie różnych nawierzchni

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

45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach

45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne

45311000-0 Roboty w zakresie przewodów instalacji elektrycznych oraz opraw elektrycznych

45313100-5 Instalowanie wind

45314100-2 Instalowanie central telefonicznych

45314300-4 Instalowanie infrastruktury okablowania

45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45331100-7 Instalowanie centralnego ogrzewania

45331210-1 Instalowanie wentylacji

45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

**WYKONANIE W TRYBIE ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ ZADANIA INWESTYCYJNEGO
PN.: „INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM SZANSA
NA ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ REGIONU”**

SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEGO

I. NAZWY I KODY USŁUG I ROBÓT WG CPV

II. SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONALNO PRZESTRZENNEGO

III. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

III.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót

III.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

III.3. Ogólne właściwości funkcjonalno - użytkowe

III.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

a) Zestawienie powierzchni użytkowych wraz z określeniem ich funkcji

b) Wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe ustalone zgodnie z Polską Normą

PN-ISO 9836:1997

IV. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

IV.1. Wymagania dotyczące etapu I – wykonania projektu

IV.2. Wymagania dotyczące etapu II – realizacji budowy

IV.3. Wymagania dotyczące przygotowania terenu budowy i organizacji pracy

IV.4. Sprzęt

V. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO – dokumenty i załączniki graficzne

V.1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymogami wynikającymi z odrębnych przepisów

V.2. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

V.3. Wypis i wyrys z Rejestru Gruntów

V.4. Przepisy prawne i normy związane z wykonaniem zamierzenia budowlanego

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

WYKONANIE W TRYBIE ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ ZADANIA INWESTYCYJNEGO PN.: „INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM SZANSĄ NA ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ REGIONU”

I. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

III.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót

Przedmiotem zamówienia jest adaptacja budynku o charakterze przemysłowym na pomieszczenia handlowo-usługowo-biurowe. Inwestycja zlokalizowana jest w Sępólnie Krajeńskim przy ul. Przemysłowej 7a, działka nr 126/8.

Dane geodezyjne przedmiotu zamówienia:

Województwo: Kujawsko-Pomorskie

Powiat: Sępólno Krajeńskie

Gmina: Sępólno Krajeńskie

Obręb geodezyjny: nr 2 - Sępólno Krajeńskie

Dz. nr 126/8

Celem przedsięwzięcia jest stworzenie Instytucji Otoczenia Biznesu, tzw. INKUBATORA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI poprzez przebudowę, adaptację i wyposażenie poprzemysłowego budynku zlokalizowanego w obszarze Zielonego Parku Przedsiębiorczości „Krajna”

Obecnie budynek, objęty opracowywanym projektem, jest niezagospodarowany. W związku z powyższym można uznać, że w pewnym stopniu utracił swoją pierwotną funkcję i przeznaczenie. Rewitalizacja tego obiektu poprawi funkcjonalność, estetykę przyległego terenu oraz usprawni wygodę jego użytkowania. Dodatkowo wpłynie pozytywnie na rozwój przedsiębiorczości wśród mieszkańców Gminy Sępólno Krajeńskie. Instytucja, która powstanie w adaptowanym budynku, będzie wspierać rozwój małych firm, umożliwiając im prowadzenie działalności na preferencyjnych zasadach.

Obszar opracowania posiada ustalone warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie inkubatora przedsiębiorczości (zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku biurowego na inkubator przedsiębiorczości) w oparciu o decyzję nr IRG.6730.80.2011 z dnia 11.07.2011r. Działka nr 126/8 w Sępólnie Krajeńskim, objęta projektem, jest położona w obrębie geodezyjnym nr 2.

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

WYKONANIE W TRYBIE ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ ZADANIA INWESTYCYJNEGO PN.: „INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM SZANSA NA ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ REGIONU”

Tereny na których położony jest budynek przeznaczone są pod obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, zakłady komunalnej obsługi miasta, obiekty usług transportowych, motoryzacyjnych z wyłączeniem stacji paliw oraz obiekty usług technicznych i usług rzemiosła.

Adaptacja budynku przemysłowego na pomieszczenia o funkcji handlowo-biurowo-usługowej uzupełnionej infrastrukturą biurową złożona jest z dwóch etapów realizacyjnych:

ETAP I – wykonanie dokumentacji projektowej w oparciu o koncepcję zawartą w niniejszym opracowaniu.

ETAP II – realizacja robót budowlanych.

ETAP I

1. Wykonanie kompleksowej dokumentacji projektowo – kosztorysowej z uwzględnieniem opracowań następujących elementów:

- adaptacji budynku przemysłowego na pomieszczenia handlowo-usługowo-biurowe wraz z niezbędnym systemem instalacji w poziomie parteru i I piętra oraz na infrastrukturę administracyjno-biurową wraz z systemem potrzebnych instalacji na II piętrze ;
- rozwiązanie techniczne brakujących elementów konstrukcji, takich jak: ściany, schody, stropy, belki i podciągi stalowe oraz inne elementy żelbetowe wykonane na budowie;
- montaż dźwigu platformowego / windy;
- docieplenie budynku do wymaganych współczynników przenikania ciepła;
- wymianę istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej oraz uzupełnienie obiektu w projektowaną stolarkę;
- ciągów pieszo-jezdnych (drogi ppoż.), chodników, schodków i ramp;
- miejsc postojowych;
- terenów zieleni niskiej i średniej;

2. Wykonawca wykona Projekt Budowlany oraz wystąpi z upoważnienia Inwestora i w jego imieniu o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie:

– Projektu zagospodarowania terenu w skali 1:500 zawierającego:

- a) projekt ukształtowania terenu,
- b) projekt dróg pieszo-jezdnych, ppoż., parkingów

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

WYKONANIE W TRYBIE ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ ZADANIA INWESTYCYJNEGO PN.: „INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM SZANSĄ NA ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ REGIONU”

- Projektu adaptacji obiektu architektoniczno-budowlanego;
- Informacji o planie BIOZ (Bezpieczeństwa i ochrony zdrowia).

Wykonawca dokona wszelkich wymaganych uzgodnień z administratorami sieci wod. - kan., sieci energetycznej i telekomunikacji. W przypadku zbliżeń i kolizji projektowanych urządzeń, uzgodnienia przyłączy z gestorami mediów.

3. Projekty Wykonawcze w zakresie określonym w pkt. 1.

4. Przedmiary robót w zakresie określonym w pkt. 1.

5. Kosztorysy inwestorskie w zakresie określonym w pkt. 1, powinny zawierać zestawienie kosztów następujących robót:

- roboty rozbiórkowe,
- roboty ziemne,
- fundamenty,
- parter, piętro I, piętro II,
- dach,
- stolarka okienna i drzwiowa,
- tynki i okładziny wewnętrzne,
- posadzki,
- urządzenia dźwigowe,
- przeszklenia systemowe,
- elewacje,
- schody i podest,
- miejsce na odpadki,
- instalacje C.O.,
- instalacje elektryczne, teleinformatyczne,
- węzeł cieplny,
- instalacja wentylacji, klimatyzacji,
- sieć komputerowa z monitoringiem
- instalacja wod-kan,
- centrala telefoniczna z zabezpieczeniem alarmowym i p-poż
- zagospodarowanie terenu (dojścia i dojazdy, parkingi, zieleni).

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

WYKONANIE W TRYBIE ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ ZADANIA INWESTYCYJNEGO PN.: „INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM SZANSA NA ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ REGIONU”

6. Ogólne i szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót w zakresie określonym w pkt 1.

7. Dokumentacja powinna obejmować:

- Projekt Budowlany z wymaganymi uzgodnieniami - 5 egz.
- Projekt Wykonawczy - 5 egz.
- Przedmiar robót - 2 egz.
- Kosztorys inwestorski - 2 egz.
- Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót - 1 egz.
- Wersje elektroniczne w formacie DWG, DOC oraz PDF - 2 egz.

ETAP II

Kompleksowe wykonanie robót budowlanych w oparciu o wymaganą dokumentację projektową.

Inwestycja w oparciu o wykonaną koncepcję obejmuje wykonanie następujących robót:

1. Roboty demontażowe i budowlane:

- demontaż istniejących ścianek działowych wewnątrz budynku i budowa nowych (w tym wykonanie tynków, ocieplenie, elewacja),
- demontaż istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej i montaż nowej,
- demontaż fragmentu istniejącej rampy rozładunkowej i przystosowanie jej do podjazdu dla niepełnosprawnych,
- demontaż części istniejącej posadzki i wykonanie nowej.
- wymiana pokrycia dachowego wraz z termomodernizacją oraz wymiana opierzenia.

2. Wykonanie niwelacji terenu pod drogę dojazdową oraz rampę (roboty ziemne)

3. Wykonanie robót fundamentowych pod ściany nośne, schody oraz windę (roboty izolacyjne, renowacyjne, remontowe),

4. Budowa i montaż następujących elementów zagospodarowania terenu:

- wykorytowanie,
- ułożenie obrzeży,
- wykonanie podbudowy rampy oraz schodów zewnętrznych,
- ułożenie chodników z kostki betonowej,

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

WYKONANIE W TRYBIE ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ ZADANIA INWESTYCYJNEGO PN.: „INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM SZANSĄ NA ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ REGIONU”

– wykonanie dróg pieszo-jezdnych z kostki betonowej,

– wykonanie miejsc postojowych z kostki betonowej.

5. Obiekt wymaga wykonania przyłączy instalacyjnych tj:

– zasilanie w energię elektryczną z istniejącego przyłącza,

– instalacja przyłącza telefonicznego i internetowego,

– zasilanie w wodę z istniejącego przyłącza,

– odbiór ścieków sanitarnych i deszczowych do kanalizacji sanitarnej i deszczowej,

- instalacja C.O.

- montaż wentylacji i klimatyzacji.

- sieć komputerowa

- sieć telefoniczna

- monitoring wewnętrzny i zewnętrzny z rejestratorem

- centrala telefoniczna z zabezpieczeniem alarmowym i p-poż

7. Wymagania instalacyjne obiektu:

1) Instalacja elektryczna

a) Główna tablica rozdzielcza

Główną tablicę rozdzielczą usytuować w hallu na parterze lub wydzielonym pomieszczeniu technicznym; tablice piętrowe na każdej kondygnacji

b) Oświetlenie elektryczne ogólne

Musi zapewniać poziom natężenia wymagany dla charakteru zaprojektowanych pomieszczeń

c) Oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne korytarzy i klatek schodowych

Musi zapewnić niezbędny poziom natężenia oświetlenia oraz kierunki ewakuacji w ciągach komunikacyjnych w przypadku zaniku napięcia

d) Oświetlenie zewnętrzne

Zapewnić oświetlenie terenu posesji (dojazd, parking, elewacja)

e) Instalacja gniazdek wtyczkowych

Zapewnić odpowiednią liczbę gniazd ogólnego przeznaczenia zgodnie z charakterem pomieszczeń

f) Instalacja siłowa

Zapewnić zasilanie węzła cieplnego (kotłowni) i maszynowni dźwigu osobowego

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

WYKONANIE W TRYBIE ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ ZADANIA INWESTYCYJNEGO PN.: „INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W SĘPÓLNI KRAJEŃSKIM SZANSA NA ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ REGIONU”

g) Zasilanie komputerów

Zapewnić zasilanie stanowisk komputerowych w pomieszczeniach biurowych i portierni oraz serwera i urządzeń IT w wydzielonym pomieszczeniu; przy każdym stanowisku pracy zastosować podwójne dedykowane gniazdko zasilające

h) Instalacja odgromowa i przeciwprzepięciowa

Budynek wyposażyć w instalację odgromową oraz elementy ochrony od przepięć.

2) Instalacje teletechniczne

a) Instalacja przesyłu danych

Dla potrzeb urządzeń aktywnych i rozdzielczych IT, telefonii wewnętrznej i monitoringu przeznaczyć wydzielone pomieszczenie; w pomieszczeniu tym muszą znaleźć się punkty styku dla operatorów telekomunikacyjnych świadczących usługi telefonii i szerokopasmowego Internetu – łącznie z infrastrukturą światłowodową; poprzez właściwy przepust zapewnić prosty dostęp do sieci zewnętrznej. Urządzenia powinny być zamontowane w szafie dystrybucyjnej, fizyczna sieć komputerowa oraz telefoniczna, powinna dać się łatwo przełączać między patch panelami i urządzeniami aktywnymi.

Przy każdym stanowisku pracy zapewnić potrójne gniazdko komputerowe RJ 45, jedno z nich będzie wykorzystane jako telefoniczne;

Dla każdego stanowiska pracy oraz portierni zainstalować telefon systemowy połączony z centralką abonencką; pojemność centrali (liczbę nr wewnętrznych) dostosować do potrzeb budynku z 10 % rezerwą

Sal konferencyjne wyposażyć w instalację umożliwiającą prezentację audio-video. Instalacja powinna zawierać gniazda zasilania, oraz przewody do przesyłu mediów zainstalowane na stałe między rzutnikiem a stanowiskiem prelegenta.

W salach konferencyjnych zapewnić dostęp do Internetu poprzez Wi-Fi (hot spot)

b) Instalacja sygnalizacji pożaru SAP

Budynek wyposażyć w instalację sygnalizacji pożaru z centralką posiadającą funkcję powiadamiania PSP drogą telefoniczną lub GSM

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

WYKONANIE W TRYBIE ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ ZADANIA INWESTYCYJNEGO PN.: „INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM SZANSĄ NA ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ REGIONU”

3) Instalacja monitoringu

Budynek wyposażyc w instalację monitoringu wewnętrznego i zewnętrznego z możliwością rejestracji.

4) Instalacja antywłamaniowa

Budynek wyposażyc w instalację antywłamaniową z centralką umożliwiającą powiadamianie o zdarzeniach drogą telefoniczną lub GSM

II.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

1. Planowana inwestycja, polegająca na adaptacji istniejącego przemysłowego budynku Instytucji Otoczenia Biznesu, tzw. INKUBATORA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI, zlokalizowana będzie w Sępólnie Krajeńskim przy ul. Przemysłowej 7a na działce o nr 126/8. Teren działek stanowi własność inwestora.
2. Budynek objęty opracowaniem projektowym, jest obiektem wolnostojącym. Pierwotnie był on przeznaczony do obsługi zajezdni samochodowej zakładów mleczarskich. Budynek jest obiektem III-kondygnacyjnym bez piwnic, z dachem płaskim pokrytym papą. Obiekt zrealizowano w technologii uprzemysłowionej w postaci żelbetonowego szkieletu o poprzecznym układzie nośnym. Obiekt ten jest wyposażony w przyłącza sanitarne i elektryczne. Budynek nie był oddany do użytku. Prace budowlane zakończono na tzw. stanie surowym zamkniętym.
3. Dane techniczne:
 - Powierzchnia działki 126/8 objęta zakresem opracowania: 2392 m²
 - Powierzchnia zabudowy, objęta zakresem opracowania: 325,6 m²
 - Powierzchnia użytkowa, objęta zakresem opracowania: 804,4 m²
 - Kubatura budynku, objętego zakresem opracowania: 3 907 m³
 - Liczba kondygnacji: 3
 - Podpiwniczenie: brak
 - Wysokość całkowita budynku, objętego zakresem opracowania (ze szczytu): 12 m

WYKONANIE W TRYBIE ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ ZADANIA INWESTYCYJNEGO PN.: „INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM SZANSĄ NA ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ REGIONU”

III.3. Ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe

Projekt koncepcyjny obejmuje adaptację budynku o charakterze przemysłowym na pomieszczenia handlowo-usługowo-biurowe. Zamierzenie Inwestora jest następujące:

- parter przeznaczony na pomieszczenia/warsztaty dla przedsiębiorców chcących prowadzić działalność gospodarczą o charakterze handlowo-usługowym. Pomieszczenia biurowe/warsztatowe uzupełniają punkt obsługi klienta, pomieszczenie socjalne z aneksem kuchennym oraz dwa pomieszczenia pomocnicze (węzeł cieplny i pomieszczenie socjalne/archiwum w zależności od potrzeb). Opcjonalnie halę produkcyjno-usługową można podzielić na mniejsze warsztaty. W pomieszczeniach zakłada się prowadzenie działalności gospodarczych o charakterze usługowo-handlowo-biurowym.

- I piętro przeznaczony na pomieszczenia/warsztaty dla przedsiębiorców chcących prowadzić działalność gospodarczą o charakterze handlowo-usługowym oraz biurowo-administracyjnym. Pomieszczenia biurowo-usługowe uzupełnione zostały o pomieszczenie socjalne z aneksem kuchennym.

- II piętro przeznaczony na pomieszczenia administracyjno-biurowe dla przedsiębiorców chcących prowadzić działalność gospodarczą o charakterze biurowo-usługowym. Pomieszczenia uzupełnione zostały o pomieszczenie socjalne z aneksem kuchennym oraz salę konferencyjno-szkoleniową. Część pomieszczeń można dodatkowo podzielić wg potrzeb.

Wszystkie kondygnacje zostały wyposażone w zespoły sanitarne. Na parterze zaprojektowano toalety dla interesantów, WC męski oraz WC damski dostępny dla osób niepełnosprawnych. Sanitariaty na piętrach są przeznaczone dla pracowników budynku.

Projektowany budynek jest dostępny dla osób niepełnosprawnych, na zewnątrz zaprojektowano pochylnię, a wewnątrz dźwig platformowy z konstrukcją szybu i przeszkloną obudową. Układ przyjętych w opracowaniu pomieszczeń wynika z planowanych schematów organizacyjnych firm mających znaleźć siedzibę w adaptowanym obiekcie.

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

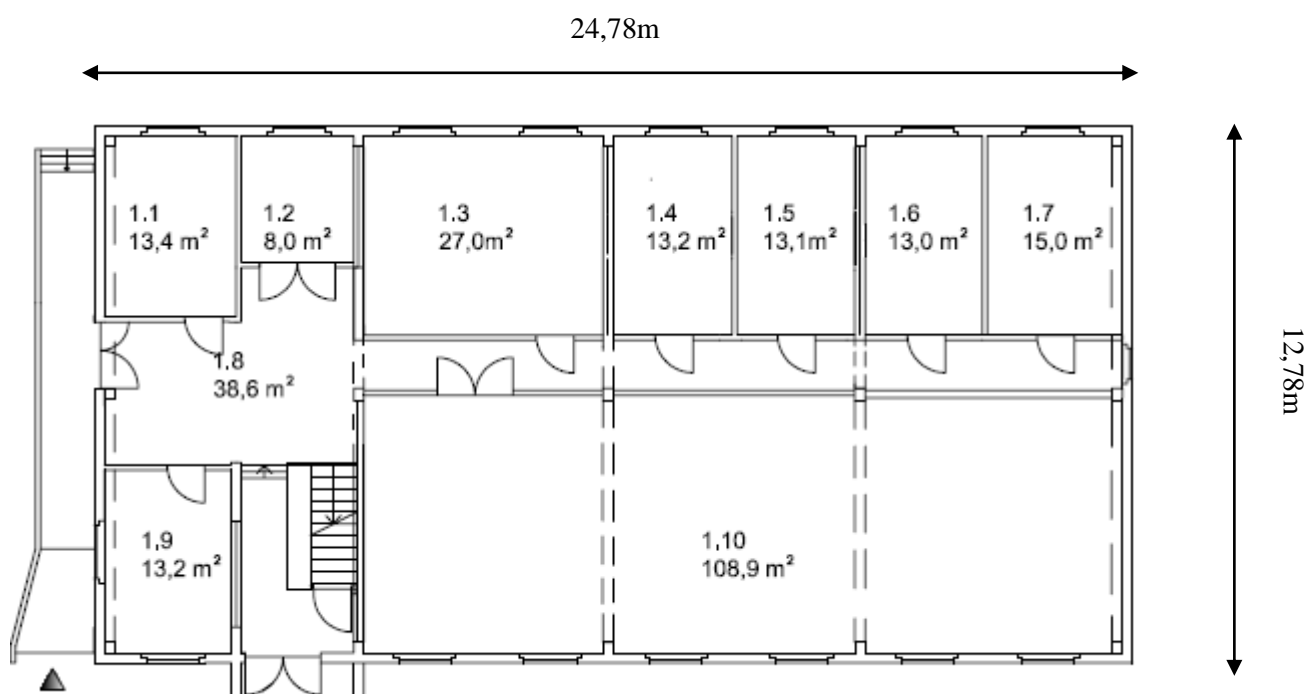
WYKONANIE W TRYBIE ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ ZADANIA INWESTYCYJNEGO
PN.: „INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM SZANSĄ
NA ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ REGIONU”

III.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

a) Zestawienie powierzchni użytkowych wraz z określeniem ich funkcji:

Parter:

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
1.1	Biuro	13,4
1.2	Winda	8,0
1.3	Biuro	27,0
1.4	Pomieszczenie socjalne	13,2
1.5	Sanitariaty (wc damski, wc męski)	13,1
1.6	Biuro/ pomieszczenie socjalne/szatnie	13,0
1.7	Węzeł cieplny	15,0
1.8	Komunikacja	38,6
1.9	Pion Obsługi Klienta	13,2
1.10	Hala produkcyjno - handlowo - usługowa	108,9
	Razem	263,4 m²

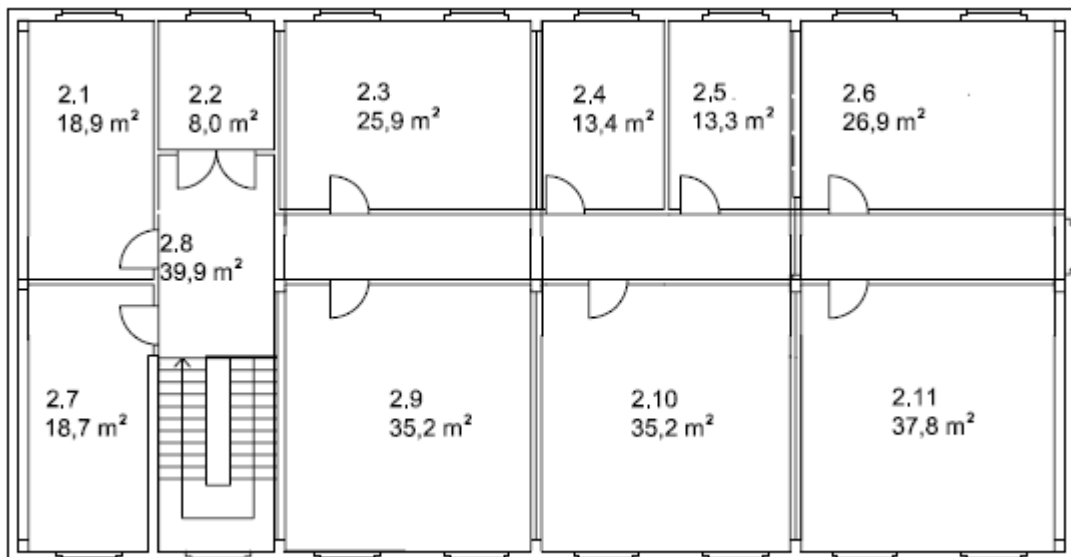


PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

WYKONANIE W TRYBIE ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ ZADANIA INWESTYCYJNEGO PN.: „INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM SZANSĄ NA ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ REGIONU”

I Piętro

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
2.1	Biuro	18,9
2.2	Winda	8,0
2.3	Biuro	25,9
2.4	Pomieszczenie socjalne	13,4
2.5	Sanitariaty (wc damski, wc męski)	13,3
2.6	Biuro	26,9
2.7	Biuro	18,7
2.8	Komunikacja	39,9
2.9	Biuro	35,2
2.10	Biuro	35,2
2.11	Biuro	37,8
	Razem	273,2 m²

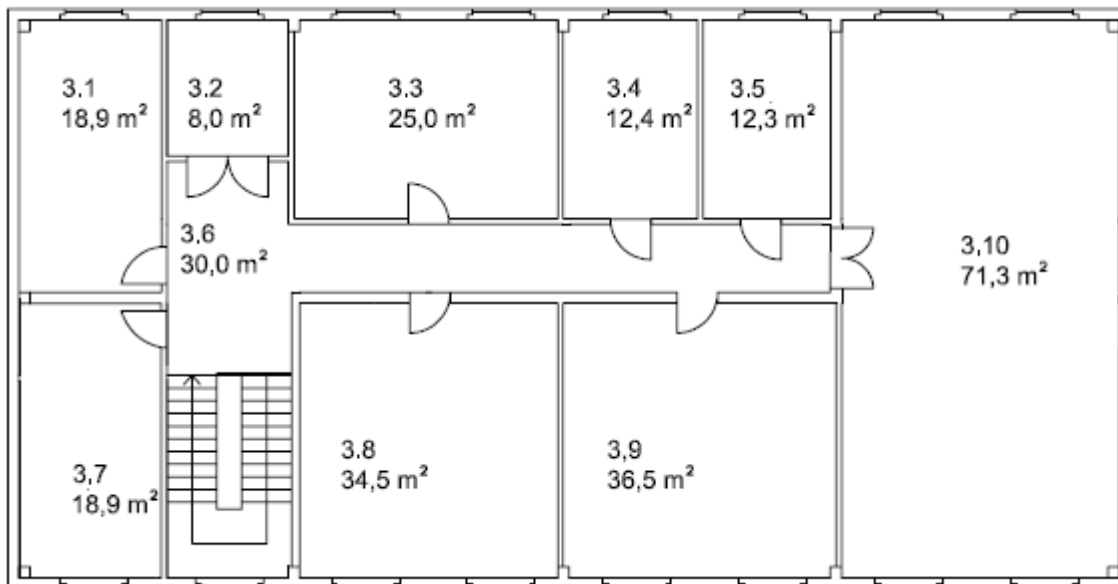


PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

WYKONANIE W TRYBIE ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ ZADANIA INWESTYCYJNEGO PN.: „INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM SZANŚĄ NA ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ REGIONU”

II Piętro

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
3.1	Biuro	18,9
3.2	Winda	8,0
3.3	Biuro	25,0
3.4	Pomieszczenie socjalne	12,4
3.5	Sanitariaty (wc damski, wc męski)	12,3
3.6	Komunikacja	30,0
3.7	Biuro	18,9
3.8	Biuro	34,5
3.9	Biuro	36,5
3.10	Sala szkoleniowo-konferencyjna	71,3
	Razem	267,8 m²



PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

WYKONANIE W TRYBIE ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ ZADANIA INWESTYCYJNEGO PN.: „INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W SĘPÓLNI KRAJEŃSKIM SZANSA NA ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ REGIONU”

b) Wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe

ustalone zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 "Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”:

Powierzchnia netto parteru: 263,4 m²

w tym:

powierzchnia użytkowa 224,8 m²

powierzchnia ruchu 38,6 m²

Powierzchnia netto I piętra: 273,2 m²

w tym:

powierzchnia użytkowa 233,3 m²

powierzchnia ruchu 39,9 m²

Powierzchnia netto II piętra: 267,8 m²

w tym:

powierzchnia użytkowa 237,8 m²

powierzchnia ruchu 30,0 m²

Suma powierzchni netto dla wszystkich kondygnacji 804,4 m²

Kubatura brutto 3 907 m³

Zmiany wskaźników są możliwe w wyniku korekty projektowej na etapie Projektu Budowlanego. Mogą wystąpić również w wyniku konieczności dostosowania się do innych niż zakładane w Programie Funkcjonalno – Użytkowym rozwiązań konstrukcyjnych.

WYKONANIE W TRYBIE ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ ZADANIA INWESTYCYJNEGO PN.: „INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM SZANSA NA ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ REGIONU”

IV. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

IV.1. Wymagania dotyczące etapu I – wykonania projektu

Dokumentację projektową należy opracować zgodnie z obowiązującymi normami i rozporządzeniami wymienionymi w pkt. V. Nie wyszczególnienie jakichkolwiek aktów prawnych nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku ich stosowania. Do rozwiązań projektowych Wykonawca wykona specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót, 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 (Dz. U. z 2013, poz.1129 z późn. zm.). Specyfikacje powinny zawierać zbiory wymagań, które są niezbędne do określenia standardów i jakości wykonania robót w zakresie sposobu wykonania robót, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót. Specyfikacje mają składać się ze specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót podstawowych, rodzajów robót przyjętych wg systematyki lub grup robót.

IV.2. Wymagania dotyczące etapu II – realizacji budowy

1. Bezpieczeństwo i higiena pracy.

Wykonawca obowiązany jest do przestrzegania przepisów związanych z bezpieczeństwem i higieną pracy, jak również musi zapewnić pracę w warunkach bezpiecznych, nieszkodliwych dla zdrowia oraz spełniającą wymogi sanitarne. Obowiązkiem wykonawcy jest zapewnienie pracownikom odpowiednich i aktualnych szkoleń z zakresu BHP, jak również odpowiednich i aktualnych badań lekarskich dopuszczających pracowników do wykonywania zleconej pracy ze szczególnym uwzględnieniem prac wykonywanych na wysokości i w wykopach.

Do obowiązków Wykonawcy należy:

– dostarczenie oraz utrzymanie w stanie technicznie sprawnym wszelkich urządzeń:

- zabezpieczających,
- socjalnych,
- sprzętu i środków ochrony życia i zdrowia.
osób zatrudnionych przy realizacji budowy,

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

WYKONANIE W TRYBIE ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ ZADANIA INWESTYCYJNEGO PN.: „INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM SZANSĄ NA ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ REGIONU”

– zapewnienie bezpieczeństwa publicznego osób przebywających w zasięgu oddziaływania budowy, przez:

- trwałe wygrozdzenie placu budowy,
- wykonanie zabezpieczeń w pobliżu robot wykonywanych na wysokości i w pobliżu wykopów.

– zapewnienie:

- środków pierwszej pomocy medycznej,
- sprzęt ppoż.,
- oznaczenie dróg ewakuacji z każdego miejsca budowy,
- środki i sposoby powiadamiania straży pożarnej, pogotowia rat. i policji,
- środki i sposoby powiadamiania pogotowia: gazowego, energetycznego, wod.-kan.

2. Ochrona przeciwpożarowa.

Wykonawca ma obowiązek znać oraz stosować przepisy i zasady ochrony przeciwpożarowej. Wymagany przepisami sprzęt przeciwpożarowy wykonawca będzie utrzymywał w odpowiedniej ilości. Za straty spowodowane pożarem, wywołanym w rezultacie realizacji robot lub personel wykonawcy odpowiada Wykonawca.

3. Ochrona środowiska.

Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie realizacji inwestycji wszelkie przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego, a w szczególności utylizacji gruzu rozbiórki, przeznaczając go do ponownego przetworzenia. Warunek przeznaczenia gruzu do ponownego przetworzenia dotyczy szczególnie:

- gruzu ceglanego, kamiennego i betonowego,
- asfaltu,
- stali

4. Ochrona własności publicznej i prywatnej.

Za instalacje i urządzenia zlokalizowane na powierzchni jak i pod poziomem terenu odpowiada Wykonawca. O fakcie przypadkowego uszkodzenia tych instalacji Wykonawca

WYKONANIE W TRYBIE ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ ZADANIA INWESTYCYJNEGO PN.: „INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W SĘPÓLNI KRAJEŃSKIM SZANSĄ NA ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ REGIONU”

powiadomi Inspektora Nadzoru i zainteresowanych użytkowników oraz będzie współpracował i dostarczał wszelkiej pomocy przy dokonywaniu napraw.

IV.3. Wymagania dotyczące przygotowania terenu budowy i organizacji pracy

1. Przed przystąpieniem do realizacji Wykonawca obowiązany będzie do sporządzenia projektu organizacji placu budowy, ze szczególnym uwzględnieniem etapowego realizowania przedsięwzięcia wraz z harmonogramem robót. Wykonawca obowiązany jest należycie zabezpieczyć istniejącą zieleń znajdującą się na terenie budowy oraz w pobliżu dróg dojazdowych. Nadmiar ziemi i gruzu odwieziony powinien zostać przez Wykonawcę na wysypisko lub inne miejsce uzgodnione z Inwestorem.

2. Zaplecze Budowy.

Wykonawca zapewni na terenie budowy na czas prowadzenia robót zaplecze biurowe, magazynowe i szatniowo – socjalne w wielkości dostosowanej do ilości zatrudnionych pracowników. Miejsca do przebywania ludzi muszą być utrzymywane w czystości.

3. Zapewnienie mediów na czas budowy.

Wykonawca zabezpieczy we własnym zakresie dostaw wody, gazu i energii elektrycznej na potrzeby wykonania przedmiotu umowy.

Wykonawca odpowiedzialny jest za rozprowadzenie ww. mediów do miejsc koniecznych dla realizacji budowy.

4. Ogrodzenie budowy.

Wykonawca odpowiedzialny jest za wykonanie ogrodzenia placu budowy i ochrony przed dostępem osób niepowołanych.

5. Transport materiałów.

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

WYKONANIE W TRYBIE ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ ZADANIA INWESTYCYJNEGO PN.: „INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM SZANSA NA ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ REGIONU”

Materiały mogą być przewożone dowolnymi środkami transportu, które nie wpłyną niekorzystnie na jakość wykonywanych robót i właściwości przewożonych materiałów. Ilość środków transportu musi zapewnić terminowość wykonania robót.

Wymagania dotyczące przewozu po drogach publicznych: Korzystając z dróg publicznych wykorzystywane przez Wykonawcę środki transportu muszą spełniać wymagania dotyczące przepisów ruchu drogowego w odniesieniu do dopuszczalnych obciążeń na osie pojazdu i innych parametrów technicznych. Wykonawca będzie usuwać na bieżąco, na własny koszt wszelkie zanieczyszczenia spowodowane przez jego pojazdy na drogach publicznych oraz dojazdach do budowy.

6. Materiały.

Ogólne wymagania dotyczące materiałów.

Wyrób budowlany nadaje się do stosowania w budownictwie przy wykonywaniu robót budowlanych, jeżeli jest:

- oznakowany CE, co oznacza, że dokonano oceny jego zgodności z normą zharmonizowaną albo europejską aprobatą techniczną bądź krajową specyfikacją techniczną państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub Europejskiego Obszaru Gospodarczego, uznana przez Komisję Europejską za zgodną z wymaganiami podstawowymi, lub
- umieszczony w określonym przez Komisję europejską wykazie wyrobów mających niewielkie znaczenie dla zdrowia i bezpieczeństwa, dla których producent wydał albo deklaracje zgodności z uznanymi regułami sztuki budowlanej, lub
- oznakowany znakiem budowlanym „B”.

W innym przypadku Wykonawca przedstawi Inspektorowi Nadzoru szczegółowe informacje dotyczące zamawiania lub wydobywania materiałów i odpowiednie aprobaty techniczne lub świadectwa badań laboratoryjnych oraz próbki do zatwierdzenia przez Inspektora Nadzoru.

IV.4. Sprzęt

Wykonawca jest zobowiązany do używania takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych robót, zarówno w miejscu tych robót, jak również przy wykonywaniu czynności pomocniczych. Sprzęt używany do prac musi być

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

WYKONANIE W TRYBIE ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ ZADANIA INWESTYCYJNEGO PN.: „INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM SZANSĄ NA ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ REGIONU”

utrzymany dobrym stanie technicznym i gotowości do pracy, musi spełniać normy ochrony środowiska i przepisy dotyczące jego użytkowania.

V. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO- UŻYTKOWEGO – dokumenty i załączniki graficzne

V.1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymogami wynikającymi z odrębnych przepisów

Decyzja nr IRG.6730.80.2011 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie inkubatora przedsiębiorczości.

V.2. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Zamawiający oświadcza, iż posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

V.3. Wypis i wyrys z Rejestru Gruntów

Mapa sytuacyjno-wysokościowa.

V.4. Przepisy prawne i normy związane z wykonaniem zamierzenia budowlanego

- Wykonawca jest zobowiązany zrealizować przedmiot zamówienia spełniając w szczególności wymagania:

[1]. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 1409 z późn. zm.);

[2]. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 z późn. zm.);

[3]. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu BIOZ (Dz. U. z 2003r. Nr 120, poz.1126);

[4]. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

WYKONANIE W TRYBIE ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ ZADANIA INWESTYCYJNEGO PN.: „INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM SZANSA NA ZWIĘKSZENIE ATRAKCYJNOŚCI INWESTYCYJNEJ REGIONU”

nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz. U. z 2003r. Nr 120, poz. 1127 z późn. zm.);

[5]. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 02 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – (Dz. U. z 2013 r., poz. 1129 z późn. zm.);

[6]. 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. z 2004 Nr 130 poz. 1389);

[7]. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r., w sprawie rodzajów i zakresu opracowań geodezyjno – kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. z 1995r. Nr 25, poz. 133);

[8]. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463)

[9]. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999r. Nr 43, poz. 430);

[10]. Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j.Dz. U. z 2013r., poz. 907 z późn. zm);

[11]. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j.Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.);

[12]. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. wyrobach budowlanych (t.j.Dz. U. z 2013r., poz. 883);

[13]. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j.Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380 z późn. zm.);

[14]. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010r. Nr 109, poz. 719);

[15]. innych ustaw i rozporządzeń, przepisów techniczno-budowlanych, polskich norm, zasad wiedzy technicznej i sztuki budowlanej