

Zamawiający: **Poznańskie Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Sp. z o. o.**
Adres: ul. Św. Marcin 58/64, 61-807 Poznań

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

**dla robót polegających na zaprojektowaniu i budowie zespołu garaży
jednostanowiskowych**

Nazwa zamówienia: **opracowanie projektu i budowa zespołu garaży
jednostanowiskowych**
Adres: ul. Folwarczna 28, 61-064 Poznań,
dz. nr 1/26, ark.5, obręb Kobylepole.

*Kod zamówienia
według CPV:* Roboty budowlane w zakresie budynków
45.21.00.00-2

*Nazwa przedmiotu dodatkowego
według CPV:* Usługi architektoniczne i budowlane
74.22.00.00-7

według CPV: Usługi inżynierskie
74.23.00.00-0

Zawartość opracowania: 1. Część opisowa
2. Część informacyjna

Autorzy opracowania: Andrzej Konieczny

Kierownik Sekcji Analiz Planowania
i Przygotowania Inwestycji

Andrzej Konieczny

Agnieszka Buczyńska- Piguła

Specjalista
ds. Planowania Inwestycji

Data sporządzenia 24.07.2006r.

mgr inż. Agnieszka Buczyńska-Piguła

1. CZĘŚĆ OPISOWA

1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie projektu wraz z wykonaniem na jego podstawie robót polegających na budowie zespołu garaży jednostanowiskowych wraz z zagospodarowaniem części działki nr ewid. 1/26 (oznaczonej numerem „1/126” na załączonym szkicu „Plan zabudowy” stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego programu), ark. 5, obręb Kobylepole, położonej w Poznaniu, przy ul. Folwarcznej 28.

Zamówienie obejmuje:

- sporządzenie projektu budowlanego i uzyskanie pozwolenia na budowę,
 - sporządzenie projektów wykonawczych i specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych,
 - wykonanie robót budowlanych na podstawie opracowanych projektów, w wyniku, których ma powstać zespół garaży jednostanowiskowych.
- W ramach zamówienia należy także wykonać zagospodarowanie terenu na działce przeznaczonej pod budowę oraz odtworzyć, zdemontowaną na czas budowy zespołu, nawierzchnię.

W zakres projektu wchodzi wykonanie:

1. planu zagospodarowania terenu;
2. projektu budowlanego garaży;
3. projektu parkingu;
4. projektu instalacji elektrycznej garaży;
5. projektu oświetlenia terenu;
6. projektu odwodnienia terenu;
7. kosztorysu;

Charakterystyczne parametry określające wielkość robót

Zestawienie powierzchni:

Powierzchnia działki nr 1/26	3957,00 m ² :
a) powierzchnia działki oznaczonej na załączniku nr 1 jako „1/125”	2977 m ² .
b) powierzchnia działki przeznaczona pod budowę garaży - oznaczona na planie zabudowy, stanowiącym załącznik nr 1 jako „1/126”	
(stanowiąca plac budowy Wykonawcy)	980 m ² ,
w tym:	
teren, który musi być całkowicie zabudowany garażami- wskazany literami A, B, C, D i E, F, G, C na mapie stanowiącej załącznik nr 1	ok. 415 m ² ,
Powierzchnia zabudowy istniejącego na działce oznaczonej na załączniku nr 1 jako 1/125 budynku mieszkalnego	572,70 m ²
Powierzchnia zasieku na odpady i placu gospodarczego	55,10 m ² .

Zamawiający wymaga, aby Wykonawca zaprojektował i wykonał w minimalnej ilości 19 sztuk garaży. Ze względu na możliwe zastosowanie różnych technologii, Zamawiający dopuszcza możliwość wykonania 23 sztuk garaży. **Zamawiający wymaga, aby teren wskazany literami A, B, C, D i E, F, G, C na załączonej kopii mapy, stanowiącej załącznik nr 1, był całkowicie zabudowany garażami, tj. powierzchnia zabudowy garaży wynosiła co najmniej 415m² +/-2%. Jednocześnie Zamawiający zaleca Wykonawcy, aby przed przystąpieniem do sporządzenia oferty wykonał, na potrzeby własne, koncepcję zabudowy.**

Boksy garażowe należy zaprojektować i wykonać przy spełnieniu wymagań, o których mowa w załączonej Decyzji nr 449/06 z dnia 10.05.2006r. o warunkach zabudowy (załącznik nr 2), obowiązujących przepisach, wiedzy technicznej oraz założonych przez inwestora wymiarów garaży:

- 6,0 m – długość po zewnętrznym wymiarze ścian;
- 3,25 m – szerokość po zewnętrznym obrysie ścian +/- 10%.

Wysokość garaży: 2,50 m. wysokość ta może być zwiększona do 10%.

Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Zgodnie z załączoną mapą do celów projektowych i planszą zbiorczą sieci (załączniki nr 5 i 6), na terenie przeznaczonym pod inwestycję znajdują się obecnie:

- utwardzone miejsca postojowe wraz z układem komunikacyjnym,
- tereny zielone z drzewami,
- wpusty sieci kanalizacji deszczowej wraz z separatorem, znajdującym się na części działki oznaczonej 1/125,
- linia kablowa NN, lampy wolnostojące.

Miejsca postojowe oraz układ komunikacyjny wykonane są z kostki betonowej brukowej. Przed przystąpieniem do budowy garaży należy zdemontować kostkę z miejsc postojowych oraz części układu komunikacyjnego, niezbędną do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia. Kostka ta powinna zostać zinwentaryzowana i wykorzystana przez Wykonawcę do wykonania przedmiotu zamówienia lub w przypadku technologii wykluczającej jej wykorzystanie, tylko zinwentaryzowana i zwrócona Zamawiającemu. W przypadku konieczności czasowego demontażu części lub całości lamp oświetleniowych, należy je wykorzystać do ponownego wbudowania na terenie działki.

W części działki nr 1/26, oznaczonej numerem 1/125, nie przeznaczonej pod budowę garaży znajduje się budynek mieszkalny, zasek na odpady, plac zabaw.

Wjazd na działkę odbywa się od strony osiedla poprzez ulicę Folwarczną i nie ulega przebudowie.

Zamawiający dysponuje:

- decyzją Nr 449/06 z dnia 10.05.2006r. o warunkach zabudowy, wydaną przez Prezydenta Miasta Poznania- zał. Nr 2, określającą urbanistyczno- budowlane wymagania stawiane obiektowi;
- postanowieniem ZGiKM GEOPOZ opiniującym inwestycję- załącznik nr 3;
- opiniami gestorów mediów oraz Zarządu Dróg Miejskich dotyczącymi możliwości pokrycia zapotrzebowania na media związane z budową zespołu garaży oraz informacją na temat obsługi komunikacyjnej – załącznik Nr 4;
- mapą do celów projektowych w skali 1:500, której kopia stanowi załącznik nr 5.

Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe garaży

Zamawiający oczekuje, że w budynku zostanie zaprojektowana i wykonana wentylacja oraz instalacja elektryczna. Każdy z garaży musi posiadać oddzielną instalację elektryczną wewnętrzną z indywidualnymi licznikami poboru prądu.

1. 2. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

1.2.1. Cechy dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych

Zamawiający wymaga, aby wykonawca udzielił 5 letniej gwarancji na wykonane roboty budowlane.

Zamawiający wymaga, aby elementy konstrukcyjne budynku i dach miały zapewnioną trwałość nie mniejszą niż 30 lat. Sieci uzbrojenia terenu i instalacje w zakresie orurowania

i oprzewodowania powinny zapewnić użytkowanie w okresie nie krótszym niż 30 lat, a zamontowany osprzęt i przybory instalacyjne powinny zapewnić sprawne funkcjonowanie w okresie co najmniej 15 lat.

1.2.2. Ogólne warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.

Wykonawca będzie zobowiązany umową do przyjęcia odpowiedzialności od następstw i za wyniki działalności w zakresie:

- organizacji i wykonywania robót budowlanych,
- zabezpieczenia interesów osób trzecich,
- ochrony środowiska,
- warunków bezpieczeństwa pracy,
- zaplecza dla potrzeb wykonawcy,
- bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszego w otoczeniu budowy,
- ochrony mienia związanego z budową.

Wykonawca, w trakcie realizacji zamówienia, nie może ograniczać swobody użytkowania przez mieszkańców i funkcjonalności istniejącego budynku mieszkalnego.

W ramach przekazania placu budowy, Zamawiający przekaze Wykonawcy całość terenu objętego lokalizacją obiektu, oznaczoną numerem 1/126 na załączniku nr 1. Jednocześnie wymagane jest, aby wykonawca w miarę możliwości i postępu prac udostępnił mieszkańcom dojazd do miejsc parkingowych znajdujących się bezpośrednio w granicy opracowania Wykonawcy.

Wyroby budowlane, stosowane w trakcie wykonywania robót budowlanych, mają spełniać wymagania polskich przepisów, w szczególności muszą spełniać wymagania zgodnie z Ustawą z dnia 16.04.2004r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2004r., nr 92, poz.881), a wykonawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu, zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych i posiadają wymagane parametry.

Ze względu na stan dróg w sąsiedztwie obiektu transport budowy nie może przekraczać 80kN/oś. Wymagane jest również usuwanie z jezdni zanieczyszczeń ziemnych powodowanych ruchem samochodów budowy.

Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót projektowych i budowlanych. Kontroli zamawiającego będą poddane w szczególności:

- **rozwiązania projektowe** zawarte w projekcie budowlanym - przed złożeniem wniosku wykonawcy o wydanie pozwolenia na budowę oraz projekty wykonawcze i specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych – w aspekcie ich zgodności z programem funkcjonalno-użytkowym oraz warunkami umowy,
 - **stosowane gotowe wyroby budowlane** w odniesieniu do dokumentów potwierdzających ich dopuszczenie do obrotu oraz zgodności parametrów z danymi zawartymi w projektach wykonawczych i w specyfikacjach technicznych,
 - **wyroby budowlane lub elementy wytwarzane w budownictwie**, np. beton konstrukcyjny lub elementy konstrukcyjne na okoliczność zgodności ich parametrów z dokumentacją projektową i specyfikacjami technicznymi,
 - **sposób wykonania robót budowlanych** w aspekcie zgodności ich wykonania z projektami wykonawczymi, specyfikacjami technicznymi, programem funkcjonalno-użytkowym i umową.
- Dla potrzeb zapewnienia współpracy z wykonawcą i prowadzenia kontroli wykonywanych robót budowlanych oraz dokonywania odbiorów zamawiający przewiduje ustanowienie osoby do zarządzania realizacją umowy oraz zespołu specjalistów pełniących funkcje inspektorów nadzoru w zakresie wynikającym z ustawy Prawo budowlane i postanowień umowy. Roboty budowlane będą odbierane przez osobę upoważnioną ze strony zamawiającego do zarządzania umową – inspektora nadzoru inwestorskiego.

Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów:

- odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu,
- odbiór końcowy,
- odbiór po okresie rękojmi,
- odbiór ostateczny tj. po okresie gwarancji.

Sprawdzaniu i kontroli będą podlegały:

- użyte wyroby budowlane i uzyskane w wyniku robót budowlanych elementy obiektu – w odniesieniu do ich parametrów oraz ich zgodności z dokumentami budowy,
- jakość wykonania i dokładność prac wykończeniowych,
- prawidłowość funkcjonowania zamontowanych urządzeń i wyposażenia,
- poprawność połączeń funkcjonalnych, wydajność przesyłową i szczelności (próby ciśnieniowe) w sieciach i instalacjach.

Zamawiający ustanowił ryczałtowe wynagrodzenie dla wykonawcy. Szczegółowe zasady określa umowa stanowiąca załącznik do SIWZ.

Zamawiający wymaga, aby wykonawca określił raty płatności wynagrodzenia za przedmiot zamówienia, przy uwzględnieniu założenia, że:

- wysokość należności płatnych, zgodnie z umową, po uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, w tym, m.in.: za projekt budowlany i wykonawczy, specyfikację wykonania i odbioru robót, kosztorysy - nie przekroczy 5% wartości zamówienia,
- wysokość należności płatnych po uzyskaniu prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie obiektu, m.in. za: roboty budowlane- w tym majątkowe prawa autorskie, nadzór autorski, dokumentację powykonawczą - wyniesie co najmniej 95% wartości zamówienia.

Należność za roboty budowlane zostanie uznana przez Zamawiającego za wymagalną po podpisaniu przez strony umowy bezusterkowego protokołu odbioru robót.

Wykonawca będzie zobowiązany do wykonywania i utrzymywania w stanie nadającym się do użytku oraz do likwidacji wszystkich robót tymczasowych, niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia. Zamawiający nie będzie opłacał robót tymczasowych takich jak: urządzenia od transportu pionowego, zabezpieczenia przed opadami, transport, drogi tymczasowe, szalunki, rusztowania, dźwigi budowlane itp., jak również koszty związane z placem budowy należą całkowicie do wykonawcy.

1. 2. 3. Wymagania szczegółowe

W odniesieniu do przygotowania terenu (robót).

Roboty dotyczące przygotowania terenu sprowadzają się do wykonania prac rozbiórkowych istniejącej nawierzchni, do robót związanych z uwzględnieniem czasowego placu budowy, zabezpieczenia terenu wokół obiektu na czas wykonywania robót budowlanych. Zamawiający wymaga, aby elementy rozbiórkowe w tym kostka brukowa, lampy oświetleniowe, zostały wysegregowane i zinwentaryzowane.

W odniesieniu do architektury i konstrukcji obiektu:

Zamawiający wymaga, aby architektura garażu (w tym kolorystyka) nawiązywała do istniejącego budynku mieszkalnego położonego przy ul. Folwarcznej 28.

Zamawiający dopuszcza wykonanie obiektu w:

- *technologii tradycyjnej*: ściany nadziemna z bloczków z betonu komórkowego, na zaprawie cem- wapiennej

lub

- *technologii monolitycznej żelbetowej*:

- dach- jednospadowy, kryty papą, konstrukcja dachu –płyty korytkowe lub inne żelbetowe,
- posadzki betonowe, z możliwością wykorzystania istniejącej nawierzchni z kostki brukowej;
- bramy garażowe- uchylne, stalowe lub segmentowe, z kratką wentylacyjną w dolnej części,
- rozwiązanie daszków nad bramami garażowymi powinno stanowić element nawiązujący

architekturą do budynku mieszkalnego przy ul. Folwarcznej 28;

Elementy metalowe wymagają zabezpieczenia antykorozyjnego.

W odniesieniu do instalacji

Garaże należy wyposażyć w niżej wymienione instalacje:

- elektryczną,
- piorunochronną,

spełniając warunki określone w odpowiednich pismach gestorów tych mediów.

Należy zaprojektować i wykonać odwodnienie terenu wzdłuż linii bram garażu (system odwodnień Aco lub równoważny) z odprowadzeniem przez separator. Na działce, oznaczonej 1/125, znajduje się separator olejów i benzyn o przepływie nominalnym 20dm³/s. Przewody kanalizacji deszczowej mogą być wykonane z litych rur plastikowych PCV SN8.

W przypadku powstania konieczności zaprojektowania i wykonania kolejnych lamp oświetlenia terenu, należy dobrać je pod względem jakościowym i wizualnym do istniejących.

W odniesieniu do wykończenia obiektu

Szczegółowe wymagania zamawiającego dotyczące wykończenia i wyposażenia pomieszczeń garażowych:

- oprawy oświetleniowe – jedna na garaż, umieszczona na suficie. Źródło światła dostosowane do funkcji obiektu;
- gniazda wtykowe – jedno podwójne na garaż;
- kratki wentylacyjne,
- ściany i sufity pomieszczeń garaży wykonane z tynku wapienno- cementowego, białkowane.

Należy również wykonać odpowiednie rury spustowe i rynny odwodnienia dachu. Rynny i rury spustowe odprowadzające wody deszczowe z dachu mogą być wykonane z tworzywa sztucznego.

W odniesieniu do zagospodarowania terenu

Zamówienie obejmuje roboty związane z zagospodarowaniem terenu. W końcowej fazie robót należy usunąć z terenu wszystkie pozostałości włącznie z ewentualnym placem budowy i odtworzyć ewentualnie zniszczone elementy zagospodarowania terenu.

2. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

2.1. Informacje ogólne

Zamawiający dysponuje dokumentami administracyjnymi i technicznymi określającymi warunki formalne i techniczne wykonania garaży i układu komunikacyjnego.

Wykonawca jest zobowiązany zrealizować przedmiot zamówienia spełniając wymagania ustawy Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinna odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), innych ustaw i rozporządzeń, Polskich Norm, zasad wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

Zamawiający informuje, że jest zobowiązany stosować reguły wynikające z ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2004 r., Nr 19, poz. 117 z późniejszymi zmianami). Ponadto zamawiający informuje, że dysponuje dokumentami technicznymi, (które wymieniono w pkt. 1.1) stanowiącymi podstawę projektowania.

2.2. Dodatkowe wytyczne inwestora i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem

Zamawiający oczekuje, że przedmiot zamówienia w zakresie zaprojektowania i wykonania robót budowlanych otrzyma w ciągu 4 miesięcy od podpisania umowy.

Środki finansowe na wykonanie przedmiotu zamówienia zostały zabezpieczone w planie rzeczowo-finansowym na rok 2006, w którym przewidziano wydatkowanie 100,0% planowanych kosztów robót budowlanych i planowanych kosztów prac projektowych.

Wykonawca opracuje harmonogram realizacji przedmiotu zamówienia.

2.3. Zakres prac projektowych do wykonania w ramach zamówienia

Zamawiający wymaga, aby wykonawca, przed przystąpieniem do opracowania projektu budowlanego, opracował i przedłożył do oceny Zamawiającego **koncepcję projektową** przedstawiającą rozwiązania projektowe garaży i planu zagospodarowania. Zamawiający, w ciągu 7 dni od dnia protokolarnego przekazania koncepcji, zgłosi, w formie pisemnej, swoje uwagi do proponowanych rozwiązań i wyda zalecenia do uwzględniania w projekcie budowlanym.

Wykonawca opracuje **projekt budowlany** zamierzenia budowlanego w zakresie wynikającym z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz.1133), niniejszych wytycznych oraz umowy i uzyska dla niego wymagane przepisami uzgodnienia, zgody i pozwolenia, w tym pozwolenie na budowę.

Przed złożeniem wniosku wykonawcy o wydanie pozwolenia na budowę niezbędne będzie uzyskanie akceptacji od Zamawiającego dotyczącej rozwiązań projektowych zawartych w projekcie budowlanym.

W zakres zobowiązań wykonawcy w ramach realizacji przedmiotu zamówienia wchodzi również opracowanie:

- 1) projektów wykonawczych, stanowiących podstawę wykonania robót budowlanych oraz
- 2) specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych.

Zamawiający wymaga również przedłożenia do akceptacji rysunków wykonawczych i szczegółowych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych przed ich skierowaniem do realizacji, w aspekcie ich zgodności z ustaleniami programu funkcjonalno-użytkowego i umowy.

Przed zgłoszeniem obiektu do odbioru, wykonawca wykona i dostarczy dokumentację powykonawczą wraz z inwentaryzacją powykonawczą (w tym obmiarem w świetle ścian konstrukcyjnych) zespołu garaży potwierdzoną przez osobę z uprawnieniami budowlanymi.

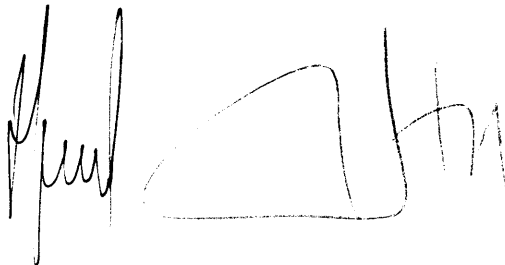
Ponadto wykonawca powinien zapewnić objęcie funkcji kierownika budowy oraz wykonanie:

- harmonogramu realizacji inwestycji,
- projektu zagospodarowania placu budowy,
- projektu organizacji robót,
- informacji projektanta o wymaganiach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,

- planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (bioz),
- planu zapewnienia jakości wykonywanych robót budowlanych.

Załączniki:

1. mapa zasadnicza „Plan zabudowy”- załącznik Nr 1.
2. decyzja Nr 449/06 z dnia 10.05.2006r. o warunkach zabudowy, wydana przez Prezydenta Miasta Poznania- załącznik Nr 2.
3. postanowienie ZGiKM GEOPOZ, znak pisma ZG-SOG/6012/161/06, pismo z dnia 09.03.2006r.– załącznik Nr 3.
4. opinie:
 - AQUANET S.A. z dnia 12.04.2006r.- znak pisma DW/IT/053U/8446/2006, IT/80-1/469/2006;
 - ENEA S.A. - umowa dotycząc uzbrojenia terenu zawarta w dniu 19.04.2006r.;
 - postanowienie ZDM z dnia 20.03.2006r., znak pisma DR/7331/10a/390/06; stanowiące załącznik Nr 4;
5. kopia mapy zasadniczej do celów projektowych- załącznik Nr 5;
6. kopia planszy zbiorczej sieci- załącznik Nr 6,



Specjalista
ds. Planowania i Inwestycji

mgr inż. Agnieszka Buczyńska-Pigula

Kierownik Sekcji Analiz Planowania
i Przygotowania Inwestycji

Andrzej Konieczny