

ZAŁĄCZNIK NR 4
PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad
Oddział w KRAKOWIE
31-542 KRAKÓW, ul. MOGILSKA 25

**Częściowe zagospodarowanie nieruchomości o nr ewidencyjnym
505/1 zlokalizowanej przy drodze krajowej nr 7
w km 608+500 str. lewa (Gmina Książ Wielki)
pod obiekt małej gastronomii**

Zatwierdził :

Z-ca Dyrektora Oddziału


mgr inż. Agnieszka Wachowska

Kraków 2014

NACZELNIK
Wydział Dróg i Sieci Drogowej


inż. Grzegorz Dyrda

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

Rozdział I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. WSTĘP

1.1. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wybudowanie lub zaadaptowanie istniejącego na terenie nieruchomości o nr ewidencyjnym 505/1 obiektu małej gastronomii, którego funkcjonalność umożliwi prowadzenie działalności z zakresu małej gastronomii, spełniając przy tym wymagania zawarte w Programie Funkcjonalno-Użytkowym, w celu prowadzenia obsługi gastronomicznej użytkowników parkingu. Teren, na którym powstanie obiekt małej gastronomii jest we władaniu Wydierżawiającego.

1.2. Podstawa opracowania

Podstawą opracowania jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury nr 75 z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

2.1. Budynki

2.1.1. Obiekt małej gastronomii

Obiekt małej gastronomii powinien być jednokondygnacyjny, posadowiony na fundamencie płytkim, obejmującym m.in. pomieszczenia zaplecza gastronomicznego oraz sali spożywania posiłków na co najmniej 12 osób. Obiekt może mieć dowolną powierzchnię zabudowy (maksymalna powierzchnia użytkowa obiektu do 150 m²).

2.1.2. Sanitariaty

Na nieruchomości o nr ewidencyjnym 505/1 zlokalizowane są sanitariaty. Ścieki sanitarne odprowadzane są do bezodpływowego zbiornika. Do obowiązków Dzierżawcy będzie należało utrzymanie czystości i porządku na ich terenie oraz wywóz nieczystości ciekłych.

2.1.3. Zadaszone miejsca wypoczynku

Na nieruchomości zlokalizowany jest zadaszony grill.

Wydierżawiający dopuszcza możliwość zorganizowania przez Dzierżawcę na terenie parkingu dodatkowych zadaszonych miejsc wypoczynku - lokalizacja musi zostać wskazana w projekcie zagospodarowania terenu parkingu.

3. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Dzierżawca będzie zobowiązany w terminie 9 miesięcy od dnia podpisania umowy do zagospodarowania części terenu wydierżawionej nieruchomości, poprzez wybudowanie obiektu małej gastronomii, którego funkcjonalność umożliwi prowadzenie działalności z zakresu małej gastronomii, w celu prowadzenia obsługi gastronomicznej użytkowników parkingu.

Na terenie nieruchomości o nr ewidencyjnym 505/1 zlokalizowany jest budynek gastronomiczny o powierzchni 113 m², do którego zostały doprowadzone przyłącza energetyczne, wodociągowe oraz sanitarne wraz z bezodpływowym zbiornikiem na ścieki

bytowe, stanowiące własność prywatną. Dzierżawca powyższe obiekty może nabyć w drodze zakupu od obecnych właścicieli w celu ich wykorzystania do celów prowadzenia obiektu małej gastronomii. W ramach posiadanego oświadczenia, właściciele deklarują możliwość płatnego odstąpienia lub w przypadku braku zainteresowania Dzierżawcy, demontażu obiektu w terminie do 2 tygodni od daty wyłonienia Dzierżawcy w ramach niniejszego konkursu.

W przypadku wyrażenia woli przez Dzierżawcę zakupu istniejącego na nieruchomości obiektu wraz z przyłączami, wówczas Dzierżawca w terminie 2 miesięcy od dnia podpisania umowy zaadaptuje ten obiekt na cele związane z prowadzeniem działalności gastronomicznej.

Program funkcjonalno – użytkowy określa wymagania dotyczące zaprojektowania, realizacji, odbioru i uruchomienia obiektu gastronomicznego, który jest głównym przedmiotem niniejszego opracowania.

Dzierżawca podejmujący się realizacji przedmiotu zamówienia zobowiązany będzie do:

1. sporządzenia bądź pozyskania mapy sytuacyjno – wysokościowej dla celów projektowania,
2. pozyskania decyzji niezbędnych do realizacji przedmiotowych zadań wynikających z ustaw: Prawo Budowlane, Prawo Wodne, Prawo Ochrony Środowiska,
3. opracowania projektu budowlanego lub skorzystania z typowego gotowego projektu w zakresie zgodnym z zapisami Prawa Budowlanego oraz przedstawienie projektu do zaakceptowania Wydzierżawiającemu,
4. opracowania i przedstawienia Wydzierżawiającemu do zatwierdzenia Szczegółowych Specyfikacji Technicznych na wszystkie elementy realizowanych robót,
5. opracowania informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
6. realizacji robót w oparciu o przepisy ustawy Prawo Budowlane oraz zatwierdzone przez Wydzierżawiającego projekty wykonawcze po wytyczeniu robót przez uprawnionego geodetę Dzierżawcy.

Wykonanie powyższego zakresu winno być zrealizowane w oparciu o przepisy Prawa Budowlanego przez Dzierżawcę posiadającego stosowne doświadczenie i potencjał wykonawczy oraz przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach i doświadczeniu.

4. OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO – UŻYTKOWE

Ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe są zgodne ze standardowymi funkcjami obiektu małej gastronomii.

Przy projektowaniu i wykonaniu obiektu należy zastosować się do uzgodnień pozyskanych od Wydzierżawiającego.

Wykonanie robót budowlanych i oddanie do użytku przedmiotu zamówienia musi być zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409) wszelkimi aktami prawnymi właściwymi w przedmiocie zamówienia, z przepisami techniczno – budowlanymi, obowiązującymi polskimi normami, wytycznymi oraz zasadami wiedzy technicznej.

5. SZCZEGÓŁOWE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO – UŻYTKOWE

5.1. Plan usytuowania

Powierzchnia przeznaczona do zagospodarowania pod obiekt małej gastronomii obejmuje wydzielony teren nieruchomości nr 505/1. Sposób zagospodarowania nieruchomości Dzierżawca powinien przedstawić w projekcie załączonym do oferty.

5.2. Budynek małej gastronomii

Obiekt winien być jednokondygnacyjny niepodpiwniczony posadowiony na fundamentach lub innej formie konstrukcyjnej posadowienia obiektów.

Sprawy formalno – prawne

Przed przystąpieniem do budowy obiektu małej gastronomii Dzierżawca winien uzyskać stosowne dokumenty uprawniające do rozpoczęcia inwestycji, składając odpowiedni wniosek do właściwego organu administracyjnego wraz z projektem wykonawczym.

Roboty przygotowawcze

Wydzierżawiający wymaga, aby wszelkie roboty były wykonane w sposób powodujący najmniejsze utrudnienia w funkcjonowaniu ruchu pieszego i drogowego w rejonie prac przy zachowaniu ciągłości funkcjonowania parkingu. Dzierżawca zabezpieczy istniejące zagospodarowanie terenu poprzez wykonanie ogrodzenia miejsca robót. Zdjęty humus stanowi własność Dzierżawcy i należy go zgromadzić poza terenem robót. Należy przewidzieć odwóz nadmiaru humusu z miejsca wykopu.

Roboty ziemne

Prowadzić w sposób niepowodujący destrukcji podłoża i jego nawodnienia. Miejsca dokopów i odkładów wraz z kosztami ewentualnej rekultywacji ustala swoim staraniem Dzierżawca. Dzierżawca odpowiada za stan dróg dojazdowych na trasach dojazdu czy odwozu. Wszelkie prace ziemne prowadzić w sposób niepowodujący nadmiernego nawilgocenia gruntu. W sytuacji pojawienia się wód gruntowych zaprojektować stosowny drenaż. Unikać projektowania głębokich rowów.

Posadowienie

Wydzierżawiający wymaga, aby obiekt małej gastronomii posiadał konstrukcję lekką, łatwo rozbieralną. Obiekt powinien być posadowiony na równym, poziomym podłożu (np. wypoziomowane płyty betonowe) lub fundamentach prefabrykowanych (np. bloczki betonowe) lub na płytce ławie fundamentowej. Sposób posadowienia powinien zapewniać stateczność konstrukcji obiektu, a także zapewniać łatwy demontaż fundamentów. Górny poziom fundamentu jw. musi zachowywać poziom i być wyniesiony ponad teren w przedziale 5-10 cm. Wejście do obiektu powinno nawiązywać poziomem do istniejącego terenu. Dopuszcza się inne rozwiązanie pod warunkiem pozytywnego uzgodnienia z Wydzierżawiającym.

Rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe

Elementy konstrukcji winny być zrealizowane zgodnie z wymaganiem Polskich Norm i spełnieniem szczegółowych zasad określonych w projekcie wykonawczym oraz w ramach akceptacji rozwiązań z Wydzierżawiającym. Każde rozwiązanie projektowe powinno być pozytywnie uzgodnione z Wydzierżawiającym.

Wyposażenie obiektu w instalacje

Na terenie Obiektu znajdują się przyłącza energetyczne i wodociągowe.

Projektowany obiekt małej gastronomii ma zostać wyposażony w instalację elektryczną siły i światła, instalację grzewczą, wodno – kanalizacyjną, wentylację. Przyłączenia powinny być tak wykonane, aby nie wpływały na funkcjonalność obiektów oraz były zgodne z wymogami technicznymi branżowymi.

Rozliczenie za zużytą energię elektryczną odbywać się będzie na podstawie refaktur VAT wystawianych w oparciu o wskazania sublicznika oraz ceny sprzedaży energii elektrycznej określonej w umowie zawartej pomiędzy Wydierżawiającym a dostawcą energii elektrycznej. GDDKiA dokona pomiaru ilości energii elektrycznej na podstawie wskazań sublicznika odczytywanego przez swojego upoważnionego pracownika. Należności z tytułu refaktur VAT będą płatne przez Dzierżawcę przelewem na rachunek bankowy GDDKiA wskazany w fakturach.

Wyposażenie instalacji elektrycznej powinno być zrealizowane zgodnie z wymaganiem Polskich Norm, przepisami i spełnieniem szczegółowych zasad określonych w projekcie wykonawczym. Obowiązkowe pomiary skuteczności zerowania wykonuje Dzierżawca po przyłączeniu obiektu do sieci energetycznej. Dzierżawca dokona montażu sublicznika na koszt własny.

Dzierżawca winien własnym kosztem i staraniem doprowadzić wodę do obiektu oraz zapewnić odbiornik nieczystości ciekłych.

Wywóz nieczystości ciekłych i stałych odbywać się będzie na koszt Dzierżawcy.

Powyższe opłaty nie są składową kwoty dzierżawy nieruchomości.

Wyposażenie obiektu w sprzęt

Urządzenia wyposażenia obiektu gastronomicznego należy zaprojektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Obiekt powinien być wyposażony zgodnie z projektem i powinien zapewnić maksymalną wygodę korzystania z obiektu przez użytkowników parkingu. Wyposażenie podlega zatwierdzeniu przez Wydierżawiającego.

Zieleń

Teren wokół budynków należy utrzymywać w należytym stanie. Należy przewidzieć zagospodarowanie zielenią niską, trawnikami.

Transport i montaż

Transport i montaż elementów obiektu małej gastronomii zapewnia Dzierżawca. Transport należy dokonywać samochodami przystosowanymi do przewozu ładunków o normatywnych wymiarach. W przypadku konieczności przewiezienia ładunku wykraczającego poza normatywne wymiary należy uzyskać stosowną decyzję na przejazd pojazdu nienormatywnego u właściwego zarządcy drogi. Wszystkie prace montażowe lub remontowe powinny być wykonywane z zachowaniem odpowiednich norm i przepisów BHP i powinny być wykonywane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia.

6. WYMAGANIA WYDZIERŻAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Wymagania Wydzierżawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia zawarte są w opisie obiektów zawartych w punkcie 5 Szczegółowe właściwości funkcjonalno – użytkowe.

7. OGÓLNE WARUNKI WYKONANIA I ODBIORU

7.1. Wymagania ogólne

Wymagania Wydzierżawiającego określają wymagania dotyczące przygotowania terenu budowy obiektu małej gastronomii, architektury, konstrukcji, instalacji, wykończenia i zagospodarowania terenu. Należy rozumieć, że wymagania, które nie zostały sprecyzowane w niniejszym Programie, Dzierżawca powinien uzgodnić z Wydzierżawiającym.

Dzierżawca będzie zobowiązany do przyjęcia odpowiedzialności cywilnej za wyniki działalności w zakresie:

- organizacji robót budowlanych oraz elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych,
- zabezpieczenia interesów osób trzecich,
- ochrony środowiska,
- warunków bezpieczeństwa pracy,
- warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszego.

Wyroby stosowane w trakcie trwania wykonywania robót mają spełniać wymagania polskich przepisów, a Dzierżawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu zgodnie z odpowiednimi przepisami i posiadają wymagane parametry.

Wydzierżawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót.

Kontroli Wydzierżawiającego będą w szczególności poddane:

- rozwiązania projektowe zawarte w projekcie wykonawczym przed ich skierowaniem do realizacji – w aspekcie ich zgodności z niniejszym Programem Funkcjonalno-Użytkowym oraz warunkami umowy,
- stosowane materiały i urządzenia, w odniesieniu do dokumentów potwierdzających ich dopuszczenie do obrotu oraz zgodności parametrów z danymi zawartymi w specyfikacjach technicznych,
- sposób wykonywania robót w aspekcie zgodności wykonania z projektem wykonawczym i specyfikacjami technicznymi.

7.2. Wymagania materiałowe

Dzierżawca będzie stosował tylko materiały, które spełniają wymagania Ustawy Prawo Budowlane, są zgodne z polskimi normami przenoszącymi europejskie normy zharmonizowane, posiadają wymagane przepisami prawa atesty i certyfikaty oraz znaki bezpieczeństwa. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za spełnienie wymagań jakościowych dotyczących materiałów.

7.3. Wymagania funkcjonalne

Budowa lub przebudowa (adaptacja istniejącego budynku) muszą spełnić najwyższe wymagania jakościowe oraz wymagania bezpieczeństwa i komfortu użytkowników. Pod względem funkcjonalnym budynek i urządzenia powinny odpowiadać zapotrzebowaniu i celowi, jakiemu mają służyć.

7.4. Wymagania dotyczące opracowań projektowych

7.4.1. Wymagane terminy

Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu do zaakceptowania harmonogram rzeczowy realizacji zamówienia w terminie 14 dni od podpisania umowy.

Termin zakończenia wszystkich robót budowlanych – do 9 miesięcy od zawarcia umowy w przypadku budowy nowego obiektu lub 2 miesięcy w przypadku adaptacji obiektu istniejącego na nieruchomości.

7.4.2. Ilość egzemplarzy opracowań projektowych dla Wydzierżawiającego:

- projekt wykonawczy w 2 egzemplarzach,
- dokumentacja powykonawcza i pozostałe opracowania w 2 egzemplarzach.

7.4.3. Ustalenia wyjściowe

Wszystkie materiały wyjściowe, uzgodnienia, decyzje, badania pozyskuje własnym staraniem Dzierżawca. Wydzierżawiający udzieli mu w tym celu stosownych upoważnień.

Dzierżawca dołączy do projektu oświadczenie, iż jest on wykonany zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami, normami, i wytycznymi oraz że został wykonany w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Wymagane jest także opracowanie staraniem Dzierżawcy wymaganych dokumentacji dla organizacji placu budowy dla prowadzenia robót.

Uzyskanie staraniem Dzierżawcy wszelkich niezbędnych opinii, uzgodnień, i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikających z przepisów oraz innych przewidzianych tokiem formalnych uzgodnień projektowych.

Kompletna dokumentacja przed rozpoczęciem prac budowlanych musi być zatwierdzona przez Wydzierżawiającego.

7.4.4. Inne ustalenia

Po rozeznaniu przedmiotu zamówienia i rozpoczęciu prac projektowych Dzierżawca winien przedłożyć Wydzierżawiającemu harmonogram prac projektowo- wykonawczych.

Rozdział II. Część informacyjna

1. PRZEPISY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 260)
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409)
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.)
4. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2013 r., poz. 462)
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz.U. z 1995r. Nr 25, poz. 133)
6. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463)

7. 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. z 2003 r. Nr 120, poz. 1126 z późn. zm.)
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1127 z późn. zm.)
9. 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 (Dz.U. z 2004 r. Nr 202 poz. 2072)
10. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.)
11. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r., poz. 145 z późn. zm.)
12. Ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2005r. Nr 108, poz. 908 z późn. zm.)
13. Ustawa z dnia 5 lipca 2001 r. o cenach (Dz.U.2001 r. Nr 97, poz. 1050 z późn. zm.)
14. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004r. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.).

2. WYTYCZNE I INSTRUKCJE

1. Katalog wzorcowych drogowych urządzeń ochrony środowiska. GDDP, Warszawa – 2000r.
2. Ogólne specyfikacje techniczne obejmujące potrzeby drogownictwa w zakresie geodezji i kartografii oraz nabywania nieruchomości. GDDP Warszawa 1998r., w tym:
3. Ogólne specyfikacje techniczne dla robót budowlanych - GDDP Warszawa 1998r.
4. Instrukcja zagospodarowania dróg - GDDP, Warszawa 1997r.
5. PN-81/B-03020 Grunty budowlane. Posadowienie bezpośrednie budowli.
6. Obliczenia statyczne i projektowanie.
7. PN-83/B-02482 Fundamenty budowlane. Nośność pali i fundamentów palowych.
8. PN-83/B-03010 Ściany oporowe. Obliczenia statyczne i projektowanie.

Zmiany powyższych ustaw, rozporządzeń, oraz dokumentów, Projektant winien na bieżąco uwzględniać je w opracowaniu.

Dokumentacja powinna być zgodna z przepisami prawnymi obowiązującymi na dzień zgłoszenia zakończenia robót.