

TEMAT	PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OBIEKT	BUDOWA KANCELARII LEŚNICZGO PODWÓJNEJ
LOKALIZACJA	Gliwice ul. Toszecka Gmina: Gliwice Powiat: Miejski Gliwice Obręb: Przyszówka Las Działka nr: 44 i 42
INWESTOR	PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Brynek Brynek, ul. Grabowa 3 42-690 Tworóg tel. 32 285 74 63 e-mail: <a href="mailto:brynek@katowice.lasy.gov.pl">brynek@katowice.lasy.gov.pl</a>
KATEGORIA OBIEKTU	VIII i XXVI
KODY ROBÓT wg CPV	45100000-8 – Przygotowanie terenu pod budowę 45210000-2 – Roboty budowlane w zakresie budynków 45400000-1 – Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych 45300000-0 – Roboty instalacyjne w budynkach 45233123-7 – Roboty budowlane w zakresie dróg podrzędnych 45342000-6 – Wznoszenie ogrodzeń

SPORZĄDZIŁ: inż. Czesław Gabryś  
upr. bud. Nr 83861/78/90

Brynek, dnia 11.04.2024 r.

SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO		
L.p.	Rodzaj	Nr strony
	Strona tytułowa	1
	Spis zawartości programu funkcjonalno-użytkowego	2
<b>CZĘŚĆ OPISOWA</b>		
1	Opis ogólny przedmiotu zamówienia	3
1.1.	Charakterystyczne parametry określające zakres robót	3
1.2.	Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia	4
1.3.	Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe	4
1.4.	Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe	4
2.	Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia dotyczące:	4
2.1.	Przygotowanie terenu	5
2.2.	Architektury	5
2.3.	Konstrukcji	5
2.4.	Instalacji budowlanych	5
2.5.	Wykończenia	5
2.6.	Zagospodarowania terenu	5
<b>CZĘŚĆ INFORMACYJNA</b>		
3.	Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów	6
4.	Oświadczenie zamawiającego o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	6
5.	Wskazanie przepisów prawnych i norm związanych z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego	6
6.	Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych	7
7	Wrys z mapy przeglądowej Nadleśnictwa Brynek z zaznaczoną lokalizacją kancelarii	8

# A - CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

## 1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie budynku wolnostojącego kancelarii leśniczego podwójnej wraz z zagospodarowaniem i ogrodzeniem terenu, budową zjazdu, parkingiem dla 7 samochodów zlokalizowanym przed ogrodzeniem od strony ulicy, utwardzeniem odcinka drogi wzdłuż miejsc parkingowych przestrzenią manewrową i dojściem pieszym, oraz budową zewnętrznej instalacji elektrycznej, wodnej i kanalizacji sanitarnej z bezodpływowym zbiornikiem ścieków.

Realizacja przedmiotowego zadania obejmuje w szczególności:

- ▲ wykonanie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektonicznego w zakresie obejmującym specyfikę robót budowlanych w zgodności z obowiązującymi przepisami wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę
- ▲ badania geologiczne wraz z opinią geotechniczną,
- ▲ wszystkie pozwolenia i uzgodnienia umożliwiające rozpoczęcie inwestycji
- ▲ wykonanie projektów technicznych
- ▲ wykonania specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych
- ▲ sporządzenia przedmiaru robót i kosztorysu inwestorskiego,
- ▲ pełnienia nadzoru autorskiego nad realizacją robót,

Dokumentacja projektowa powinna spełniać wymagania Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20.12.2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U.2021.2454) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego - (Dz. U. 2020, poz. 1609) z późn. zm.

Wszystkie opłaty administracyjne ponoszone w wyniku prowadzonych działań związanych z uzyskaniem uzgodnień, opinii, i decyzji Wykonawca winien wliczyć do ceny opracowania dokumentacji projektowej.

### **1.1.Charakterystyczne parametry określające zakres robót budowlanych.**

Budynek należy zaprojektować wg Zarządzenia nr 41 Dyrektora Generalnego L.P. z dnia 22 czerwca 2018 roku w sprawie wprowadzenia do stosowania wzorcowych projektów architektonicznych budynku mieszkalnego leśniczówki z kancelarią, oraz budynków administracyjnych kancelarii leśniczego pojedynczej i kancelarii leśniczego podwójnej.

Budynek należy zaprojektować o konstrukcji drewnianej w technologii szkieletowej, prefabrykowanej w systemie zamkniętym. Przegrody zewnętrzne dyfuzyjnie otwarte. Pokrycie dachu z blachy na rąbek stojący, elewacja budynku: tynk zewnętrzny, deski elewacyjne z naturalnego drewna, w budynku należy zaprojektować również ramy zewnętrzne jak w istniejących kancelariach w Nadleśnictwie Brynek, cokół z płytek.

Budynek kancelarii będzie wyposażony w instalację elektryczną z fotowoltaiką, wodno-kanalizacyjną, teletechniczną, wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła, klimatyzacji,

alarmową i monitoringu wizyjnego, ogrzewanie budynku elektryczne.

### **1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia**

Obszar objęty realizacją zamierzenia stanowi działkę budowlaną położoną na terenie miasta Gliwice na działce nr ewidencyjnym 44 w obrębie Przyszówka Las w Powiecie Miejskim Gliwice.

Wg podziału administracji leśnej Nadleśnictwo Brynek, leśnictwo Łabędy, oddział 744 I. Przedmiotowa działka nie jest objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gliwice.

### **1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe**

Budynek przeznaczony jest do wykonywania czynności kancelaryjno-administracyjnych oraz do przyjmowania interesantów. W budynku należy zaprojektować poczekalnię, dwa pomieszczenia biurowe, zaplecze socjalne, łazienkę i dwa pomieszczenia gospodarcze. Pomieszczenie socjalne wyposażone w zaplecze kuchenne oraz miejsce do spożywania posiłków, łazienka dostosowana do osób niepełnosprawnych, w pomieszczeniu gospodarczym zlew gospodarczy, zawór ze złączka do węża, kratkę ściekową, szafkę na środki czystości i sprzęt porządkowy.

Do wejścia głównego do budynku należy zaprojektować schody i podjazd dla osób niepełnosprawnych.

W projekcie zagospodarowania terenu należy zaprojektować utwardzenie części terenu – dojścia pieszego, dojazdu do budynku, parking dla siedmiu samochodów zlokalizowany przed ogrodzeniem od strony drogi, budowę zewnętrznej instalacji elektrycznej, przyłącza wody, bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe, ustawienie masztu flagowego, tablicy informacyjnej i ogrodzenie terenu.

### **1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych, ustalone zgodnie z najnowszą opublikowaną w języku polskim Polską Normą PN-ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, jeżeli wymaga tego specyfika obiektu budowlanego, w szczególności:**

Powierzchnia działki budowlanej:	5100 m <sup>2</sup>
Powierzchnia obszaru inwestycji:	900 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy:	78 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa:	62 m <sup>2</sup>
Kubatura :	357 m <sup>3</sup>
Wysokość budynku do kalenicy max.	7 m
Szerokość elewacji frontowej:	11,9 m
Długość:	6,8 m
Ilość kondygnacji:	1

## **2. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA NALEŻY OKREŚLIĆ, PODAJĄC ODPOWIEDNIO, W ZALEŻNOŚCI OD SPECYFIKI OBIEKTU BUDOWLANEGO,**

## **WYMAGANIA DOTYCZĄCE:**

### **2.1. Przygotowanie terenu budowy**

Działka przeznaczona pod budowę kancelarii leśniczego stanowi teren budowlany o powierzchni 0,51 ha częściowa zabudowana. Z działki należy wydzielić teren pod budowę kancelarii wraz z koniecznym terenem utwardzonym na dojście piesze, dojazd, powierzchnia manewrowa i parking dla siedmiu samochodów.

### **2.2. Architektury**

Budynek należy zaprojektować wg wzorcowego projektu architektonicznego budynku administracyjnego kancelarii leśniczego podwójnej uwzględniając zastosowane rozwiązania architektoniczne w wybudowanych wcześniej dwóch kancelariach leśniczego podwójnych na terenie Nadleśnictwa Brynek.

### **2.3. Konstrukcji**

Budynek należy zaprojektować o konstrukcji drewnianej w technologii szkieletowej, prefabrykowanej w systemie zamkniętym. Kompletne ściany budynku będą wyprodukowane w zakładzie prefabrykacyjnym, na budowie montaż na przygotowanej wcześniej płycie fundamentowej. Przegrody zewnętrzne dyfuzyjnie otwarte. Pokrycie dachu z blachy na rąbek stojący, kolor -RAL 7016, elewacja budynku: tynk zewnętrzny kolor RAL 9003, deski elewacyjne z naturalnego drewna, w budynku należy zaprojektować również ramy zewnętrzne jak w istniejących kancelariach, cokół z płytek w kolorze grafitowym.

Zastosowane konstrukcje winny spełniać wszystkie wymogi wynikające z przepisów prawa i norm obowiązujących na terenie RP. Przy wykonywaniu robót stosować wyłącznie materiały budowlane posiadające odpowiednie dopuszczenia do stosowania w budownictwie.

### **2.4. Instalacji budowlanych**

Budynek kancelarii będzie wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, teletechniczną, internet, wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła, klimatyzacji, alarmową i monitoring wizyjnego, ogrzewanie budynku elektryczne.

### **2.5. Wykończenia**

#### **Elewacja**

Elewację należy zaprojektować wzorując się na wykonanych wcześniej budynkach kancelarii leśniczego podwójnych w Nadleśnictwie Brynek. Tynk w kolorze białym, elementy ścian szczytowych i przy wejściu wykończone deską elewacyjną. Cokół budynku z płytek w kolorze grafitowym.

#### **Wykończenia wewnętrzne**

Ściany i sufity z płyt gipsowo-kartonowych ognioodpornych wykończone gładzią i malowane farbą emulsyjną, sufity w kolorze białym, ściany w kolorach jasnych, licowanie ścian płytkami ceramicznymi w łazience na całą wysokość pomieszczenia, w pomieszczeniu socjalnym na ścianie przy zestawie kuchennym i w pomieszczeniu gospodarczym na ścianie przy zlewie.

Posadzki z płytek gresowych.

#### **Teren utwardzony**

Należy zaprojektować utwardzenie terenu : dojścia pieszego, miejsc parkingowych i powierzchni manewrowej z kostki betonowej na podłożu z tłuczni.

## **2.6. Zagospodarowania terenu**

### **Istniejący stan zagospodarowania terenu.**

Teren działki przeznaczony pod budowę kancelarii jest obecnie użytkowany jako ogród przy osadzie leśniczego.

### **Projektowane zagospodarowanie terenu obejmuje:**

- budowę budynku kancelarii leśniczego podwójnej,
- wykonanie przyłączy wody i energii elektrycznej, internetu,
- budowę bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
- utwardzenie terenu ,
- zagospodarowanie terenów zielonych,
- ustawienie masztu flagowego i tablicy informacyjnej,

Zagospodarowanie terenu winno spełniać wszelkie wymogi wynikające z Prawa budowlanego i Warunków technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych jak również uwzględniać wymogi przepisów BHP. Szczegółowe wymagania i wytyczne w tym zakresie zostaną uzgodnione na etapie uzgadniania koncepcji projektowej z Zamawiającym.

## **B - CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO**

### **3. DOKUMENTY POTWIERDZAJĄCE ZGODNOŚĆ ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO Z WYMAGANIAMI WYNIKAJĄCYMI Z ODREBNYCH PRZEPISÓW**

Teren objęty zamierzeniem budowlanym nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gliwice. Inwestor posiada decyzję o warunkach zabudowy oraz o warunki wykonania przyłączy wody i energii elektrycznej.

### **4. OŚWIADCZENIE ZAMAWIAJĄCEGO STWIERDZAJĄCE JEGO PRAWO DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE**

Zamawiający oświadcza, iż działka objęta zamierzeniem budowlanym stanowi własność Skarbu Państwa i posiada dla niej prawa właścicielskie wynikające z Ustawy o lasach.

### **5. PRZEPISY PRAWNE I NORMY ZWIĄZANE Z PROJEKTOWANIEM I WYKONANIEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO**

- 1) Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane – Dz.U.2021 poz. 2351 z późn. zm.
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego -Dz. U. 2020, poz. 1609 z późn. zm.
- 3) Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych. Dz.U.12.463
- 4) Ustawa z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dz.U.16.353
- 5) Ustawa z dnia 20.07.2017 r. – Prawo wodne. Dz.U. z 2021, poz. 2233 z późn. zm.
- 6) Ustawa z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych. Dz.U. z 2022, poz. 1710.
- 7) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20.12.2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego Dz.U. z

2021, poz. 2454

8) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20.12.2021 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 2021 poz. 2458

9) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23.06.2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Dz.U.03.120.1126

10) Ustawa z dnia 16.04.2004 r. o wyrobach budowlanych. Dz.U.14.883

11) Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26.09.1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. Dz.U.03.169.1650

12) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6.02.2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych. Dz.U.03.47.401

13) Ustawa z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody. Dz.U.15.1651 z późn. zmianami

Powyższy katalog nie stanowi katalogu zamkniętego co do wymagań koniecznych dla wykonania planowanego obiektu w odniesieniu do przepisów prawa jak i przytoczonych norm.

## **6. INNE POSIADANE INFORMACJE I DOKUMENTY NIEZBĘDNE DO ZAPROJEKTOWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH**

### **a) Mapa do celów projektowych.**

Załącznikiem do niniejszego opracowania jest:

- ▲ mapa do celów projektowych
- ▲ wyrys z mapy zasadniczej z zaznaczoną lokalizacją kancelarii

### **b) Decyzja o warunkach zabudowy – w załączeniu do niniejszego opracowania**

### **c) Wyniki badań gruntowych-wodnych**

Zamawiający nie dysponuje żadnymi opracowaniami w tym zakresie.

### **d) Zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków.**

Zamawiający nie dysponuje żadnymi danymi w tym zakresie.

### **e) Inwentaryzację zieleni.**

Nie jest konieczne opracowywanie inwentaryzacji zieleni. Inwestycja projektowana jest na terenie ogrodu przydomowego osady leśniczego.

### **f) Dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery do analizy ochrony powietrza oraz posiadane raporty, opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska.**

Zamawiający nie dysponuje żadnymi opracowaniami w tym zakresie.

### **g) Pomiary ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości.**

Zamawiający nie dysponuje żadnymi opracowaniami w tym zakresie. Zakres przedmiotowego zadania nie wymaga dokonania powyższych analiz.

### **h) Inwentaryzację lub dokumentację obiektów budowlanych, jeżeli podlegają one przebudowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, rozbiórkom lub remontom w zakresie architektury, konstrukcji, instalacji i urządzeń technologicznych, a także**

**wskazania zamawiającego dotyczące urządzeń naziemnych i podziemnych  
przewidzianych do zachowania oraz obiektów przewidzianych do rozbiórki i  
ewentualne uwarunkowania rozbiórek**

Teren działki przeznaczony na inwestycję jest nie zabudowany. Zamawiający nie dysponuje żadnymi informacjami na temat podziemnego uzbrojenia działki.