

STRONA TYTUŁOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

NAZWA NADANA ZAMÓWIENIU PRZEZ ZAMAWIAJĄCEGO

**BUDOWA MAGAZYNU W RAMACH PROGRAMU OCHRONY LUDNOŚCI I OBRONY CYWILNEJ
na terenie Zakładu Gospodarki Komunalnej w Człuchowie przy ul. Plantowej 28**

ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO, KTÓREGO DOTYCZY PROGRAM FUNKCJONALNO- UŻYTKOWY

a w przypadku braku adresu - opis lokalizacji obiektu budowlanego

**77-300 Człuchów ul. Plantowa 28
Jednostka ewidencyjna 220301_1.0002.AR_22.25/1
dz. nr 25/1**

NAZWA I ADRES ZAMAWIAJĄCEGO

**Gmina Człuchów
ul. Szczecińska 33
77-300 Człuchów**

SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

- 1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia**
- 2. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia**
- 3. Część informacyjna**
- 4. Załączniki**

IMIĘ I NAZWISKO OSOBY OPRACOWUJĄCEJ PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

oraz - o ile występują - nazwę i adres podmiotu opracowującego program funkcjonalno-użytkowy.

OPRACOWAŁ : mgr inż. Roman Bębenek

DATA OPRACOWANIA :

07.04.2026 r.

NAZWY I KODY – CPV

w zależności od zakresu robót budowlanych objętych przedmiotem zamówienia – grup robót, klas robót, kategorii robót;

45000000-7 Roboty budowlane
45111200-0 Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne
45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków
45262500-6 Roboty murarskie i murowe
45261100-5 Wykonywanie konstrukcji dachowych
5213250-0 Roboty budowlane w zakresie przemysłowych obiektów budowlanych
45442100-8 Roboty malarskie
31520000-7 Lampy i oprawy oświetleniowe
45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne
45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach
45320000-6 Roboty izolacyjne
45321000-3 Izolacja cieplna
45443000-4 Roboty elewacyjne
45421000-4 Roboty w zakresie stolarki budowlanej
45421100-5 Instalowanie drzwi i okien i podobnych elementów
45421125-6 Instalowanie okien z tworzyw sztucznych
45331100-7 Instalowanie centralnego ogrzewania
45331000-6 Instalowanie urządzeń grzewczych
09331200-0 Słoneczne moduły fotoelektryczne
45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne
71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania
71520000-6 Usługi nadzorowania placu budowy

Spis treści

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.....	4
1.1 charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych.....	4
1.2 aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.....	5
1.3 ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe.....	7
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:.....	7
2. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.....	8
2.1 przygotowania terenu budowy.....	8
2.2 architektura.....	10
2.3 konstrukcja.....	10
2.4 instalacje budowlane.....	10
2.5 wykończenie.....	12
2.6 zagospodarowania terenu.....	13
2.7 wymagania przeciwpożarowe.....	13
3. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO.....	14
3.1. dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów.....	14
3.2 oświadczenie zamawiającego o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.....	14
3.3 wskazanie przepisów prawnych i norm związanych z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego.....	15
3.4 inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych.....	16
a) kopię mapy zasadniczej.....	16
b) wyniki badań gruntowo-wodnych.....	16
c) zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków.....	16
d) inwentaryzację zieleni.....	16
e) dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery niezbędne do analizy ochrony powietrza oraz posiadane raporty, opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska.....	16
f) pomiary ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości.....	16
g) 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.....	16
h) porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, energetycznych i teletechnicznych oraz dróg publicznych, kolejowych lub wodnych.....	16
i) dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem..	17
4. Załączniki.....	18
- Rysunek Projektu zagospodarowania.....	19
- Rysunek rzutu koncepcji magazynu cz.1.....	20
- Rysunek rzutu koncepcji magazynu cz.2.....	21

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1.1 charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych

Przedmiotem zamówienia jest **zaprojektowanie i wybudowanie od podstaw** (na zabudowanej działce) magazynu obrony ludności i obrony cywilnej (OL i OC) na terenie Zakładu Gospodarki Komunalnej w Człuchowie w m. Człuchów dz. nr 25/1. Obiekt będzie służył do przechowywania zapasów, sprzętu oraz materiałów niezbędnych do realizacji zadań obrony cywilnej i ochrony ludności, zgodnie z ustawą z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej.

Przedmiotem zamówienia jest **zaprojektowanie i wybudowanie od podstaw** (w systemie „zaprojektuj i wybuduj”) magazynu żywności, magazynu obrony cywilnej wraz z częścią garażową na terenie Zakładu Gospodarki Komunalnej w Człuchowie przy ul. Plantowej 28 na działce nr 25/1.

Obiekt będzie pełnił funkcję magazynową dla potrzeb:

- Gminnego Ośrodka Społecznego, który w swojej strukturze realizuje zadania banku żywności – magazyn będzie funkcją towarzyszącą, umożliwiającą przechowywanie zapasów żywności,
- Zakładu Gospodarki Komunalnej – część obiektu zostanie przeznaczona na stanowiska postojowe dla pojazdów zakładu (garaż) oraz magazynowania sprzętu.
- Obrony Cywilnej – przechowywanie maseczek i środków ochrony indywidualnej.

Program służy ustaleniu planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych, daje wytyczne do sporządzenia dokumentacji projektowej oraz stanowi podstawę do sporządzenia ofert przez Wykonawców. Oferta powinna obejmować całość zadania, tj. dokumentację projektową, uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych, montaż, roboty budowlane oraz wszystkie dostawy i usługi konieczne do przeprowadzenia przedsięwzięcia aż do momentu przekazania Zamawiającemu do użytkowania. Wykonawca w swoim zakresie ujmie także te prace dodatkowe i elementy instalacji, które nie zostały wyszczególnione, lecz są niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i stabilnego działania, jak również dla uzyskania gwarancji sprawnego i bezawaryjnego działania.

Na komplet dokumentacji, którą powinien wykonać wykonawca dla każdego z obiektów, składają się:

1. Projekty: zagospodarowanie terenu, architektoniczno - budowlane i techniczne opracowane zgodnie z wytycznymi Zamawiającego i obowiązującymi przepisami prawa.
2. Konieczne zezwolenia administracyjno-prawne, w tym zgłoszenia lub pozwolenia na budowę,
3. Uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów
4. Kompletna dokumentacja powykonawcza niezbędna do oddania obiektów do użytkowania zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane;
5. Świadectwa charakterystyki energetycznej sporządzone po wykonaniu robót budowlanych;
6. Pełnienie nadzoru autorskiego;
7. Wykonanie dokumentacji kosztorysowej;
8. Wykonanie STWiORB.

Parametry obiektu wynikające z MPZP oraz potrzeb Zamawiającego

Zamawiający zakłada wykonanie kompletnego obiektu budowlanego o konstrukcji stalowej wraz z niezbędnymi instalacjami (zewnętrznymi i wewnętrznymi) zapewniające prawidłowe korzystanie i eksploatację, wykonany z konstrukcji szkieletowej z wypełnieniem z płyty warstwowej o wymiarach ok. 65x15x6m. Dodatkowo wyposażony w panele fotowoltaiczne na dachu budynku oraz doprowadzenie hydrantu w ramach wymogów p.poż.

Charakterystyczne parametry całego kompleksu powinny spełniać wymogi zapisów mpzp. Teren planowanej inwestycji objęty jest aktem prawa miejscowego Uchwała Nr XLII.353.2022 z dnia 30.06.2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Plantowej obejmującego Jezioro Urzędowe w Człuchowie dla którego ustalono kartę terenu nr 46U tereny zabudowy usługowej.

Funkcja podstawowa (czas pokoju):

Magazyn do przechowywania materiałów, sprzętu i zapasów dla potrzeb Gminnego Ośrodka Społecznego, Zakładu Gospodarki Komunalnej oraz Gminy Człuchów.

1.2 aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Uwarunkowania formalno prawne

Działka nr 25/1 stanowi własność Gminy Człuchów – **Zamawiający posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.**

- Dla terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLII.353.2022) – teren oznaczony symbolem 46U (tereny zabudowy usługowej). Wszystkie projektowane parametry powinny być zgodne z zapisami MPZP.

- Teren nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej ani w granicach wpływów eksploatacji górniczej.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (T.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się:

„zabudowę przemysłową lub magazynową, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,

b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a).”*

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na działce nr 25/1 w Człuchowie, która nie znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy o ochronie przyrody, ani w otulinach tych form. W związku z powyższym dla kwalifikacji przedsięwzięcia zastosowanie ma próg określony w lit. b), tj. 1 ha (10 000 m²) powierzchni zabudowy.

W celu całkowitego wykluczenia obowiązku przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia analizy powierzchniowej, towarzyszącej potwierdzającej, że łączna powierzchnia zabudowy w ramach przedmiotowej inwestycji nie przekroczy progów określonych w § 3 ust. 1 pkt 54) ww. rozporządzenia.

Analiza ta powinna uwzględniać wszelkie obiekty kubaturowe, wiaty, zadaszenia oraz inne elementy zagospodarowania terenu stanowiące zabudowę w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

W przypadku gdyby w trakcie projektowania okazało się, że łączna powierzchnia zabudowy przekroczy ww. progi, Wykonawca będzie zobowiązany do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (lub potwierdzenia braku potrzeby jej uzyskania) na własny koszt i ryzyko.

Ponadto Wykonawca dokona uzgodnień projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej z rzeczoznawcą ds. z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz z rzeczoznawcą higieniczno-sanitarnym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Uwarunkowania wynikające z MPZP

Zgodnie z zapisami zawarte w § 17 Uchwały Nr XLII.353.2022 z dnia 30.06.2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Plantowej obejmującego Jezioro Urzędowe w Człuchowie;

dla terenu planowanej inwestycji oznaczony symbolem 46U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny zabudowy usługowej,
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, **garaży, budynków gospodarczych itp.;**

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,
- 2) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu,
- 3) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenu 20U znajduje się stanowisko archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,01 – 1,5 działki budowlanej,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% działki budowlanej,
- 3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usługowej lub 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
 - b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania;
- 5) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych,
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,
 - b) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów – dowolna;

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w

tym zakaz zabudowy – części terenów 20U, 38U znajdują się w zasięgu strefy związanej z ograniczeniami wynikającymi z sąsiedztwa linii kolejowych, w związku z czym zastosowanie mają przepisy odrębne.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

Uwarunkowania środowiskowe

Wykonawca zapewni odpowiednie zabezpieczenie robót, w tym organizację ruchu na czas budowy (jeśli będzie to konieczne).

Należy uwzględnić sąsiedztwo czynnych obiektów użyteczności publicznej i dostosować harmonogram prac do potrzeb użytkowników.

Inne uwarunkowania

Wykonawca zapewni odpowiednie zabezpieczenie robót, w tym organizację ruchu na czas budowy (jeśli będzie to konieczne).

Należy uwzględnić sąsiedztwo czynnych obiektów użyteczności publicznej i dostosować harmonogram prac do potrzeb użytkowników.

1.3 ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Obiekt po zakończeniu robót budowlanych musi odpowiadać wymaganiom Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz innym przepisom szczegółowym i normom.

W czasie pokoju: magazyn żywności (w tym chłodniczej) oraz garaż dla pojazdów zakładu.

W sytuacjach kryzysowych: możliwość wykorzystania jako magazyn zapasów dla ludności (bank żywności) oraz magazyn obrony cywilnej.

Obiekt nie pełni funkcji ochronnej dla ludności (nie jest schronem ani ukryciem).

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:

W przypadku budynków, w odniesieniu do szczegółowych właściwości funkcjonalno-użytkowych wyrażonych we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych, o których mowa w ust. 2 pkt 4, uwzględnia się wymagania zawarte w przepisach wydanych na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

a) powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji:

Charakterystyczne parametry

Długość budynku: ok. 65,00 m

Szerokość budynku: ok. 15,00 m

Wysokość w okapie: ok. 5,0 m

Dach jednospadowy o nachyleniu: ok. 5°

Powierzchnia zabudowy: ok. 975,00 m²

Powierzchnia użytkowa: ok. 968,00 m²

Kubatura: ok. 5850,000 m³

Ilość kondygnacji nadziemnych: 1

Ilość kondygnacji podziemnych: 0

Klasyfikacja wysokościowa: N (niski)

Kategoria zagrożenia ludzi: ZL III (część socjalna) / PM (magazyny, garaż)

Zestawienie pomieszczeń

Magazyn żywności: ok. 251,00 m²

Magazyn/ garaż: 585,00 m²

Magazyn obrony cywilnej: ok. 72,00 m²

Biuro: ok. 12,00 m²

Pomieszczenie chłodni: ok. 46,00 m²

Pomieszczenie techniczne: ok. 3,00 m²

Pom. Biura przeznaczono na czas przebywania pracownika krótszy niż 2 godziny w ciągu doby.

b) wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe, w tym wskaźnik określający udział powierzchni ruchu w powierzchni netto:

Powierzchnia netto: ok. 968,00 m²

Powierzchnia całkowita: ok. 975 m²

Kubatura brutto: ok. 5 850 m³

Powierzchnia ruchu (komunikacja): ok 50 m²

Udział powierzchni ruchu w powierzchni netto: ok. 5 %

Powierzchnia nowych utwardzeń ok. 4.150,00 m²

c) inne powierzchnie, jeżeli nie są pochodną powierzchni użytkowej opisanych wcześniej wskaźników:

nie dotyczy.

d) określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników:

Dopuszczalne odchylenia parametrów powierzchni: do ±10% w stosunku do wartości docelowych, o ile nie wpłynie to na spełnienie wymogów funkcjonalnych i przepisów po uprzednio skonsultowaniu i akceptacji z zamawiającym.

2. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.

Opis wymagań obejmuje :cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych, warunki wykonania i odbioru robót budowlanych odpowiadających zawartości specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, o których mowa w rozdziale 3.

2.1 przygotowania terenu budowy

Stan istniejący

Teren inwestycji stanowi działka nr 25/1 o powierzchni 1,9737 ha (19 737 m²) w obrębie 64, miasto Człuchów. Na obszarze objętym opracowaniem znajdują się obiekty budowlane (budynki gospodarcze, wiaty), które należy przenieść w inne miejsce przed rozpoczęciem budowy. Teren jest częściowo utwardzony, porośnięty trawą i niskimi krzewami. Działka jest ogrodzona.

Na ternie działki znajdują się budynki: Gminnego Ośrodka Społeczny oraz Gminnego Zakładu Komunalnego oraz inne towarzyszące obiekty użyteczności publicznej.

Na działce lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się następujące instalacje uzbrojenia podziemnego:

- wodociągowa,
- kanalizacji sanitarnej wraz ze zbiornikiem na nieczystości ciekłe.
- elektroenergetyczna,

Szczegółowe dane dot. możliwości rozbudowy lub podłączenia instalacji do planowanego obiektu Wykonawca powinien uzyskać warunki przyłączeniowe od gestorów sieci.

Zakres prac rozbiórkowych

- Przeniesienie i rozbiórka istniejących obiektów budowlanych kolidujących z inwestycją (budynki gospodarcze, wiaty) – zgodnie z uzgodnieniami z Zamawiającym.
- Przeniesienie materiałów z rozbiórki we wskazane miejsce lub utylizacja.
- Wykonanie niezbędnych wytyczeń geodezyjnych.
- Zdjęcie warstwy humusu i niwelacja terenu.

Zakres prac budowlanych

- Wykonanie fundamentów (ławy, stopy) żelbetowych.
- Montaż konstrukcji stalowej ocynkowanej.
- Obłożenie ścian i dachu płytami warstwowymi PIR gr. min. 100 mm.
- Wykonanie posadzki betonowej.
- Montaż bram segmentowych i okien.
- Wykonanie wewnętrznych ścianek działowych z płyt PIR lub z płyt g-k
- Wykonanie pomieszczenia; biura, pomieszczenia technicznego, pom. Chłodni, magazynu obrony cywilnej, garażu.

Zakres prac instalacyjnych

- Instalacje elektryczne: oświetlenie, gniazda, zasilanie urządzeń, instalacja odgromowa, połączenia wyrównawcze.
- Instalacja fotowoltaiczna na dachu (moc dobrana przez projektanta).
- Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna (wewnętrzna i zewnętrzna).
- Instalacja wentylacji grawitacyjnej/mechanicznej.
- Instalacja grzewcza (ogrzewanie pomieszczenia socjalnego, nagrzewnice w magazynie – opcjonalnie).
- Instalacja monitoringu i systemu alarmowego.

Zakres prac zewnętrznych

- Rozbudowa instalacji wodociągowej dla zasilenia hydrantu zewnętrznego.
- Przyłącze wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne (wg warunków).
- Utwardzenie terenu (dojazdy, place manewrowe, miejsca parkingowe).
- Ogrodzenie, oświetlenie zewnętrzne.
- Zagospodarowanie zieleni (minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej)
- Wykonanie nowego utwardzenia wokół budynku wraz z wpustami odprowadzającymi wody opadowe.

Pozostały zakres niezbędny dla planowanej inwestycji

- Wykonanie niezbędnych wytyczeń geodezyjnych.
- Zabezpieczenie terenu budowy przed dostępem osób niepowołanych.
- Organizacja zaplecza budowy z uwzględnieniem robót montażowych konstrukcji stalowej.
- Zabezpieczenie istniejącego uzbrojenia podziemnego.
- Uwzględnienie w projekcie organizacji ruchu na czas budowy.

2.2 architektura

- Bryła obiektu: prostopadłościenna, dach dwuspadowy o nachyleniu 5°, wysunięcie okapu ok. 1,0 m.

Elewacja: płyty warstwowe w kolorze zgodnym z MPZP (stonowane barwy ziemi, ciepłe szarości, beże) – do uzgodnienia z Zamawiającym z palety producenta.

- Dach: kolorystyka zgodna z MPZP (czerwień, brąz, grafit).

- Lokalizacja wejść: minimum dwa wejścia do hali, w tym jedno przystosowane do ewakuacji/wjazdu wózka widłowego.

- Stolarka: bramy segmentowe 10 szt. o wymiarach ok. 450 x 450 cm oraz 1 szt. o wymiarach ok. 360 x 360 cm z napędem elektrycznym, drzwiami przejściowymi i panelem panoramicznym; okna PCV, pakiety trzyszybowe.

- Ścianki działowe: do wydzielenia pomieszczeń wewnętrznych.

- Oznakowanie: zgodnie z wymogami obrony cywilnej (symbole, tablice informacyjne).

2.3 konstrukcja

Konstrukcja stalowa

- Konstrukcja stalowa, ocynkowana, zgodna z normami.

- Słupy montowane do stóp fundamentowych za pomocą kotew.

- Dach dwuspadowy o nachyleniu 5°, wysunięcie okapu ok. 1,0 m.

- Poszycie ścian i dachu: płyty warstwowe PIR gr. ni. 100 mm, współczynnik $U_c \leq 0,20$ W/m²K, rdzeń z pianki poliuretanowej, certyfikat ITB.

- Kolor elewacji: stonowane barwy ziemi, ciepłe szarości, beże (do uzgodnienia z palety producenta).

- Kolor dachu: czerwień, brąz, grafit.

- Odporność ogniowa: konstrukcja główna R30, elementy wydzielenia stref ochronnych EI60

Fundamenty

- Należy dostosować do warunków gruntowo-wodnych panujących na danym terenie.

- Ławy i stopy fundamentowe żelbetowe monolityczne, posadowione na podkładzie z chudego betonu.

- Izolacja przeciwwilgociowa: papa lub membrana EPDM.

- Ściany fundamentowe żelbetowe gr. 30 cm, ocieplone styropianem XPS gr. 12 cm, zabezpieczone folią kubekową.

2.4 instalacje budowlane

Wymagania szczegółowe dla branży elektrycznej

Zasilanie

- Rozdzielnica główna w wydzielonym pomieszczeniu technicznym.

- Zasilanie z istniejącej sieci zakładowej (warunki przyłączenia do uzyskania).

- W rozdzielniczy zarezerwować 20% wolnego miejsca na rozbudowę.

Uziemienie i ochrona odgromowa

- Uziom fundamentowy (bednarka w ławach) lub otokowy, rezystancja $\leq 10 \Omega$.

- Instalacja odgromowa – projektowana po ocenie ryzyka.

Przeciwpozarowy wyłącznik prądu (PWP)

- Przy głównym wejściu do budynku, oznakowany, wyłączający zasilanie wszystkich odbiorów z wyjątkiem niezbędnych (oświetlenie awaryjne, systemy bezpieczeństwa).

Instalacje wewnętrzne

- Oświetlenie podstawowe LED we wszystkich pomieszczeniach, zgodne z normą PN-EN 12464-1.
- Oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne (moduły awaryjne z podtrzymaniem min. 1 h, autotest).
- Gniazda wtyczkowe 230V i siłowe 400V (dla lodówek, urządzeń).
- Instalacja połączeń wyrównawczych.
- Kable i przewody miedziane, klasy min. Eca, na drogach ewakuacyjnych B2ca.

Instalacja fotowoltaiczna

- Panele fotowoltaiczne na dachu (moc dobrana przez projektanta na podstawie zapotrzebowania).
- System on-grid lub z magazynem energii – optymalne rozwiązanie przedstawi projektant.
- Falownik, zabezpieczenia, okablowanie.

Instalacje słaboprądowe

- Sieć teleinformatyczna (okablowanie strukturalne kat. 5E, gniazda RJ45, szafa dystrybucyjna).
- Sieć Wi-Fi.
- Monitoring wizyjny CCTV (kamery wewnętrzne i zewnętrzne, rejestrator).
- System alarmowy SSWiN (czujki PIR+MW, manipulator, centrala).
- Kontrola dostępu (czytniki kart, zamki elektromagnetyczne) w wybranych pomieszczeniach (do uzgodnienia).

Wymagania szczegółowe dla branży sanitarnej

Przyłącza zewnętrzne

- Przyłącze wodociągowe z istniejącej sieci zakładowej (gestor: Inwestor). Należy wykonać studnię wodomierzową z zestawem wodomierzowym, zaworem antyskażeniowym.
- Przyłącze kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci zakładowej.
- Przyłącze kanalizacji deszczowej (odprowadzenie wód opadowych z dachu i utwardzeń) – z osadnikiem i separatorem substancji ropopochodnych, jeśli wymagane.
- Rozbudowa sieci wodociągowej dla zasilenia hydrantu zewnętrznego.
- zapewnienie podczyszczenia substancji ropopochodnych poprzez budowę separatora przy istniejącym zbiorniku na nieczystości ciekłe odprowadzającego ścieki z projektowanych utwardzeń oraz odpływu liniowego wewnątrz projektowanego budynku.

Instalacja wodociągowa wewnętrzna

- Prowadzona w posadzce i ścianach, z rur tworzywowych (PP, PEX) stabilizowanych, z atestem PZH.
- Izolacja termiczna przewodów.
- odpływy liniowe w części magazynowej z odprowadzaniem ścieków do istniejącego zbiornika na nieczystości ciekłe z zapewnieniem odpowiedniej separacji.

Instalacja kanalizacyjna wewnętrzna

- Rury PVC kielichowe, prowadzone pod posadzką i w pionach.
- Piony wyprowadzone ponad dach (wywiewki).
- Czyszczaaki w miejscach dostępnych.
- Wpusty podłogowe z syfonami.

Instalacja wentylacji

- Wentylacja grawitacyjna w pomieszczeniach socjalnych i magazynie (wspomagana wywiewkami dachowymi).
- W razie potrzeby (np. dla chłodni) wentylacja mechaniczna wyciągowa.

Instalacja grzewcza

- Ogrzewanie pomieszczenia socjalnego: grzejniki elektryczne lub wodne (w zależności od dostępności ciepła sieciowego).
- W magazynie: nagrzewnice elektryczne lub wodne (do ustalenia na etapie projektu).
- Izolacja przewodów zgodnie z WT.

Armatura

- oczomyjka w każdym pomieszczeniu magazynu
- Zawory odcinające, zwrotne, filtry.

2.5 wykończenie

Posadzka

- Wylewka betonowa gr. 20 cm zbrojona włóknami, zatarta na gładko, zaimpregnowana
- Podkład z chudego betonu gr. 10 cm, podsypka z pospółki gr. 30 cm zagęszczona.
- Izolacja przeciwwilgociowa z folii PE.

Ścianki działowe

- ścianki działowe z płyt PIR gr. min. 100 mm (do wydzielenia pomieszczeń wewnętrznych) lub z płyt g-k.

Stolarka

- Bramy segmentowe: 16 szt. o wym. ok 450 x 450 cm, z drzwiami przejściowymi, panelem panoramicznym, napędem elektrycznym, pilotami, zabezpieczeniem krawędziowym.
- Bramy segmentowe: 1 szt. o wym. ok 360 x 360 cm, z drzwiami przejściowymi, panelem panoramicznym, napędem elektrycznym, pilotami, zabezpieczeniem krawędziowym.
- Okna PCV: stałe/uchylne, pakiety trzyszybowe.
- Drzwi zewnętrzne: aluminiowe lub stalowe (do budynku).
- Drzwi wewnętrzne: do pomieszczeń socjalnych, gospodarczych – stalowe lub drewniane.
- Świetliki dachowe montowane w kalenicy budynku z możliwością otwierania.

Obróbki blacharskie i orynnowanie

- Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej w kolorze antracytu.
- System rynnowy.

Pomieszczenia

- Ściany w części socjalnej malowane farbami emulsyjnymi.
- W magazynie i garażu – wykończenie płytami warstwowymi.

- Wyposażenie pomieszczenia biura: biurko, krzesło, regał, szafka
- Wyposażenie magazynu: regały magazynowe, oczomyjka

2.6 zagospodarowania terenu.

Utwierdzenie dojazdu i placu manewrowego (kostka betonowa lub płyty ażurowe).

- Miejsca postojowe dla samochodów dostawczych i osobowych.
- Oświetlenie zewnętrzne (w tym awaryjne).
- Ogrodzenie terenu z bramą wjazdową i furtką.
- Monitoring zewnętrzny.
- Punkt poboru wody dla służb ratowniczych (hydrant zewnętrzny) – zgodnie z wymaganiami ppoż.
- Zieleniec izolacyjny (ewentualne nasadzenia).

2.7 wymagania przeciwpożarowe

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (T.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 822) oraz warunkami technicznymi (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), projektowany obiekt musi spełniać następujące wymagania:

Klasyfikacja pożarowa:

- Kategoria zagrożenia ludzi (ZL) – dla części biurowej: ZL III (budynek użyteczności publicznej).
- Dla hali magazynowej – zakwalifikowanie jako PM (garaż/magazyny).
- Gęstość obciążenia ogniowego – do obliczenia na etapie projektu, w zależności od przeznaczenia magazynu i składowanych materiałów (liczbę oraz wielkość składowanych materiałów ustalić z zamawiającym) . Dla typowych magazynów może wynosić $> 500 \text{ MJ/m}^2$, co wpływa na klasę odporności pożarowej.

Klasa odporności pożarowej budynku:

- Dla budynku PM o gęstości obciążenia ogniowego $\leq 500 \text{ MJ/m}^2$ dopuszcza się klasę odporności pożarowej „D” (główna konstrukcja nośna REI30, stropy REI30, ściany zewnętrzne EI30, przekrycie dachu REI15). Dla części socjalnej (ZL III) wymagana jest klasa „C” lub wyższa – należy przyjąć klasę „D” dla całego obiektu z uwzględnieniem wydzielenia stref.

Elementy konstrukcji stalowej zabezpieczyć ogniochronnie do wymaganej klasy odporności.

Strefy pożarowe:

- Dopuszczalna powierzchnia strefy pożarowej dla budynku PM jednokondygnacyjnego: do [zgodnie z WT – np. 20 000 m²] przy obciążeniu ogniowym $\leq 500 \text{ MJ/m}^2$; dla wyższego obciążenia – odpowiednio mniejsza.
- W przypadku przechowywania materiałów niebezpiecznych pożarowo (zgodnie z definicją w § 2 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia o ochronie ppoż.) – należy wydzielić odrębną strefę pożarową.

Drogi ewakuacyjne:

- Długość przejścia ewakuacyjnego w strefie PM: maks. 100 m (przy co najmniej dwóch wyjściach).
- Szerokość dróg ewakuacyjnych: min. 1,2 m.
- Drzwi ewakuacyjne – otwierane na zewnątrz, szerokość min. 0,9 m.
- Oświetlenie awaryjne (ewakuacyjne) na drogach ewakuacyjnych – zgodnie z PN-EN 1838 .

Urządzenia przeciwpożarowe (zgodnie z § 3 rozporządzenia o ochronie ppoż.) :

Obiekt należy wyposażać w:

- Hydranty wewnętrzne – w budynku PM o powierzchni > 200 m² wymagane hydranty 25 (lub 33) zlokalizowane przy wejściach i na drogach ewakuacyjnych .
- Hydrant zewnętrzny – zgodnie z warunkami technicznymi (projektowany jako część zagospodarowania terenu).
- Gaśnice przenośne – jedna jednostka masy środka gaśniczego (2 kg) na każde 100 m² powierzchni, nie mniej niż 2 gaśnice na kondygnację.
- Przeciwpożarowy wyłącznik prądu – zlokalizowany przy głównym wejściu, oznakowany zgodnie z normą.
- System sygnalizacji pożaru (SSP) – wymagany w zależności od kategorii zagrożenia i powierzchni (do ustalenia na etapie projektu).
- Oświetlenie ewakuacyjne – zgodnie z przepisami.

Zabezpieczenia instalacyjne:

- Przejścia instalacji przez ściany i stropy oddzielen przeciwpożarowych – zabezpieczone do klasy odporności ogniowej tych elementów.
- Kable i przewody – niepalne lub o ograniczonym rozprzestrzenianiu ognia.

Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego:

- Obowiązek opracowania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego przed oddaniem obiektu do użytkowania.

3. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

3.1. dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów.

- Uchwała Nr XLII.353.2022 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 30 czerwca 2022 r. – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (załącznik – wypis i wyrys z MPZP dla działki nr 25/1) .
- Warunki techniczne przyłączenia do sieci – do uzyskania przez Wykonawcę.

3.2 oświadczenie zamawiającego o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością oznaczoną jako działka nr 25/1, obręb 64, Człuchów, na cele budowlane. Stosowne zgody zostaną przedstawione Wykonawcy.

3.3 wskazanie przepisów prawnych i norm związanych z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

- Przedmiot zamówienia powinien być wykonany zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, w tym w szczególności:
 - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U.2025.418 ze zm.)
 - Ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1907) – w zakresie ewentualnego wykorzystania magazynu w sytuacjach kryzysowych
 - Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j.Dz. U.2025.188 ze zm.)
 - Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U.2025.647 ze zm.)
 - Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.)
 - Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 889 ze zm.)
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.)
 - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 822)
 - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030 ze zm.)
 - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 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 r. poz. 2454)
 - Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.)
 - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. z 2023 r. poz. 1563)
 - 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. Nr 120, poz. 1126)
 - Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650 ze zm.)
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. Nr 47, poz. 401)
- Polskie Normy (PN) przenoszące normy europejskie, w tym:
 - PN-EN 1990 – Podstawy projektowania konstrukcji
 - PN-EN 1991 – Oddziaływania na konstrukcje
 - PN-EN 1993 – Projektowanie konstrukcji stalowych
 - PN-EN 1997 – Projektowanie geotechniczne
 - PN-EN 12831 – Instalacje ogrzewcze
 - PN-EN 12056 – Systemy kanalizacji grawitacyjnej wewnątrz budynków
 - PN-EN 12464-1 – Światło i oświetlenie – Oświetlenie miejsc pracy
 - PN-EN 1838 – Zastosowania oświetlenia – Oświetlenie awaryjne

- PN-EN 50172 – Systemy awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego
- PN-EN 62305 – Ochrona odgromowa
- PN-EN 13241 – Bramy
- PN-ISO 9836 – Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych

3.4 inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych

a) kopię mapy zasadniczej

Zamawiający przekaże mapę do celów projektowych wykonawcy robót budowlanych w celu opracowania projektu zagospodarowania terenu zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

b) wyniki badań gruntowo-wodnych

Wykonawca wykona niezbędne badania gruntowo-wodne w celu prawidłowego zaprojektowania fundamentów.

c) zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków

Do uzyskania przez Wykonawcę (teren nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, jednak ewentualne uzgodnienia należy potwierdzić).

d) inwentaryzację zieleni.

Do uzyskania i wykonania przez Wykonawcę.

e) dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery niezbędne do analizy ochrony powietrza oraz posiadane raporty, opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska.

Do uzyskania i wykonania przez Wykonawcę.

f) pomiary ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości.

Do uzyskania i wykonania przez Wykonawcę.

g) 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.

Obiekty przeznaczone do przeniesienia – wskazania Zamawiającego zostaną przekazane Wykonawcy przed rozpoczęciem projektowania.

h) porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, energetycznych i teletechnicznych oraz dróg publicznych, kolejowych lub wodnych.

Do uzyskania i wykonania przez Wykonawcę.

i) dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem.

Zamawiający przekazuje Wykonawcy wszelkie dodatkowe wytyczne na etapie projektowania.

Opracował: mgr inż. Roman Bębenek

4. Załączniki

- Rysunek Projektu zagospodarowania

- Rysunek rzutu koncepcji magazynu cz.1

- Rysunek rzutu koncepcji magazynu cz.2