

Formularz : PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

wymagania zamawiającego opisujące przedmiot zamówienia na zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane

1. Program funkcjonalno-użytkowy obejmuje opis zadania budowlanego, w którym podaje się przeznaczenie ukończonych robót budowlanych oraz stawiane im wymagania techniczne, ekonomiczne, architektoniczne, materiałowe i funkcjonalne.
2. Program funkcjonalno-użytkowy przedstawia zbiór opracowań wykonanych przez zamawiającego, wg których wykonawca winien opracować dokumentację projektową i następnie wykonać roboty budowlane.
3. Program funkcjonalno-użytkowy winien się składać z poniższych części:

A. strony tytułowej obejmującej w szczególności:

- a) nazwę, adres przedsięwzięcia, którego dotyczy program funkcjonalno-użytkowy,
- b) imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres,
- c) imiona i nazwiska osób opracowujących program funkcjonalno-użytkowy,
- d) spis zawartości programu funkcjonalno-użytkowego.

B. części opisowej obejmującej:

- a) opis ogólny przedmiotu zamówienia,
- b) wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia, zwłaszcza wymagania:
 - wynikające z lokalizacji;
 - dotyczące standardu technicznego i użytkowego;
 - technologiczne;
 - architektoniczne-estetyczne;
 - funkcjonalne;
 - zaopatrzenia w media.

C. części programowej obejmującej w szczególności:

- a) powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń,
- b) sumę powierzchni użytkowych,
- c) wskaźniki funkcjonalne, w tym wskaźnik określający udział powierzchni przeznaczonej na komunikację wewnętrzną w powierzchni netto,
- d) inne powierzchnie, jeśli nie są pochodną powierzchni użytkowej i wskaźników funkcjonalnych,
- e) określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów powierzchni.

D. części informacyjnej obejmującej w szczególności:

- a) niezbędne do przestrzegania przepisów prawne i normy związane z realizacją,
- b) ograniczenia finansowe i czasowe dotyczące przedmiotu zamówienia,
- c) istniejące opinie, decyzje, uzgodnienia, ekspertyzy, raporty, operaty i inne dokumenty istotne dla prawidłowej oceny zadania,
- d) wstępny harmonogram przygotowania i realizacji przedmiotu zamówienia.

4. W szczególności w części opisowej i programowej należy podać:

– wymagania wynikające z lokalizacji

- 1) Decyzja o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji, lub decyzja o inwestycji celu publicznego, jeśli jest wymagana, zawierająca informacje wymagane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz.717) lub jeśli nie jest wymagana, wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Decyzja o warunkach zabudowy określi zasady zagospodarowania terenu, rozstrzygnie i określi: warunki wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania miejscowego, warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, wymagania dotyczące ochrony środowiska, ochrony zabytków oraz interesów osób trzecich, linie rozgraniczające inwestycji.
- 2) Inwentaryzacja terenu. Budynek do rozbiórki lub adaptacji. Ocena stanu technicznego istniejących obiektów. Dane dotyczące istniejącego uzbrojenia terenu.

- 3) Badania geotechniczne gruntu.
Aby oferenci mogli określić rzeczywiste możliwe warianty zagospodarowania działki, zamawiający powinien zlecić wcześniej wykonanie badań geotechnicznych gruntu, z określeniem nośności i kategorii gruntu, średniego poziomu wody gruntowej, analizy wody gruntowej. Pozwoli to na podjęcie decyzji o sposobie posadowienia obiektu, celowości i kosztach realizacji np.: garaży podziemnych, piwnic.
- 4) Operat wodno-prawny dla inwestycji określonych w ustawie o ochronie środowiska oraz informację o wymogu uzyskania pozwolenia wodno-prawnego, jeśli występuje.
- 5) Inwentaryzacja zieleni. Rodzaj i zakres ochrony drzew, krzewów i zasiewów, jeśli występują na terenie objętym planowaną inwestycją.
- 6) Informację o szczególnych utrudnieniach w trakcie wykonywania robót np. sąsiedztwo czynnego zakładu produkcyjnego, szkoły, szpitala, osiedla domków jednorodzinnych, zakaz dojazdu samochodów powyżej np. 10 t i in.
- 7) Dokumenty potwierdzające prawo dysponowania terenem na cele budowlane.
- 8) Rozwiązania komunikacyjne inwestycji:
 - rozwiązanie układu komunikacyjnego (drogowego) na terenie inwestycji,
 - powiązania komunikacyjne zewnętrzne,
 - komunikacja publiczna, indywidualna, problematyka parkowania,
 - transport towarowy związany z nowymi obiektami budowlanymi.
- 9) Oddziaływanie inwestycji na środowisko:
 - spodziewane rodzaje ewentualnych zanieczyszczeń, poziomu dźwięków - zasięgu ich wpływu na otoczenie, zmiany stosunków wodnych oraz zmiany w szacie roślinnej,
 - ewentualne wnioski wypływające z raportu oddziaływania inwestycji na środowisko z omówieniem zaleceń władz wydających decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

– wymagania dotyczące standardu technicznego i użytkowego

Wstępny (jeżeli zamawiający prowadzi postępowanie w trybie umożliwiającym prowadzenie negocjacji z wykonawcami) lub ostateczny (jeśli negocjacji nie będzie prowadził) standard wykończenia i doboru materiałów, technologii i urządzeń, wykaz wymaganych instalacji wewnętrznych, oczekiwanego wyposażenia wraz z informacją czy zamówienie obejmuje tylko projekt pierwszego wyposażenia, i ew. o planowanym ogłoszeniu odrębnego postępowania na wyposażenie wg tego projektu.

Parametry techniczne i eksploatacyjne zalecanych rozwiązań materiałowych, wybranej technologii i urządzeń. Im większy stopień szczegółowości w opisanie tych wymagań przez zamawiającego, tym mniej będzie w trakcie realizacji zamówienia problemów i konfliktów.

Jako minimum zamawiający powinien określić charakterystykę techniczną: fundamentów, ścian piwnic, ścian nośnych i działowych, stropów i schodów, dachu, podłóg i posadzek (w piwnicach, kuchniach, łazienkach, pokojach, salach, halach itp.), stolarki i ślusarki, tynków wewnętrznych i zewnętrznych oraz jeśli występują w obiekcie: parametry techniczne lub funkcjonalne maszyn, urządzeń lub technologii. Powinny być określone wymagania dla osób niepełnosprawnych, obrony cywilnej, bezpieczeństwa ruchu, bezpieczeństwa użytkowania, stosownie do specyfikacji inwestycji.

– wymagania technologiczne

- 1) ogólne omówienie programu i technologii,
- 2) parametry funkcjonalne maszyn i urządzeń,
- 3) zapotrzebowanie (wskaźnikowe) na energię, wodę, gaz itd.,
- 4) wytyczne do opracowań branżowych.

– wymagania architektoniczno – estetyczne

- 1) zgodność programowa inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia i wykorzystania terenu,
- 2) powiązania zewnętrzne inwestycji oraz nawiązanie do układu urbanistycznego,
- 3) propozycja rozwiązań architektoniczno-budowlanych podstawowych obiektów, w tym elewacji,
- 4) określenie głównych wymagań rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych i instalacyjnych.

– wymagania funkcjonalne

Ramowy wykaz pomieszczeń w takim stopniu szczegółowości, jakiego wymaga specyfika zamierzenia inwestycyjnego.

Dla szkoły: typ szkoły, ilość klas, pracowni tematycznych, gabinetów, wielkość i ilość sal gimnastycznych, ilość i funkcje boisk, sal do zajęć pozalekcyjnych, bibliotekę, bufet, kuchnię z pełnym lub niepełnym ciągiem gastronomicznym i inne.

Dla krytych pływalni: ilość i wymiary niecek basenowych, program i wyposażenie części rekreacyjnej w hali mokrej pływalni, dodatkowe pomieszczenia np. na siłownię, saunę, kawiarnię itp., określenie rodzaju technologii uzdatniania wody.

Dla przychodni i szpitali: wymaganą ilość łóżek, ilość i funkcje sal diagnostycznych, operacyjnych, gabinetów, wielkość i funkcje zaplecza administracyjno-technicznego itd.

Dla budownictwa mieszkaniowego: ilość i wielkość mieszkań z określeniem zasad użytkowania [jako mieszkanie socjalne, komunalne lub na wynajem (TBS)], wymagane funkcje dodatkowe handlowo-usługowe, administracyjne itp.

Jeżeli w budowanym obiekcie przewidziane jest zatrudnienie osób - jego struktura, zmianowość itp., Rozwinięcie szczegółowe tych informacji należy podać w części programowej programu funkcjonalno-użytkowego.

– zaopatrzenie w media

- 1) Informacja o możliwości doprowadzenia do placu budowy energii elektrycznej, wody i telefonów.
- 2) Warunki wstępne przyłączenia do mediów od ich gestorów, aby wykonawca mógł określić koszt doprowadzenia infrastruktury zewnętrznej, a także złożyć propozycję np. sposobu ogrzewania obiektu, w zależności od wysokości koniecznych do poniesienia środków.

– inne dokumenty, w tym m. in. :

- 1) Informacja czy zamawiający przewiduje dostawy inwestorskie z ich wyspecyfikowaniem, warunkami dostaw, montażu i zakresem odpowiedzialności.
- 2) Informacja o etapowym, jeśli jest planowane, oddawaniu obiektów do użytkowania i w związku z tym o konieczności prowadzenia robót z uwzględnieniem wynikających z tego trudności.
- 3) Określenie możliwości finansowych zamawiającego w okresie trwania budowy. Informacja o sposobie finansowania inwestycji i ewentualnym zaciągnięciu kredytu lub oczekiwaniu o finansowaniu zadania przez wykonawcę.

Opracowano na bazie **projektu** Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia w sprawie określenia szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego na podstawie art.31 ust.4 ustawy z dnia 2004r. - Prawo zamówień publicznych (Dz.U. nr 19, poz.177).