

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY [PFU]

Nazwa zamówienia:

„Budowa parkingu przy ulicy Grota Roweckiego 36/40 w Tomaszowie Mazowieckim”

Adres:

97-200 Tomaszów Mazowiecki, ul. Grota Roweckiego 36/40, działka ewid. nr 359, obr. 8

Kody CPV:

45233200-1 Roboty w zakresie różnych nawierzchni
45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę
45111000-8 Roboty w zakresie burzenia, roboty ziemne
71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

Zamawiający:

Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego / OR Łódź
90-643 Łódź, ul. Żeligowskiego 32/34

Sporządził:

PAM Pracownia Architektoniczna
Paweł Myśliwiec
91-035 Łódź, ul. Lutomska 127/121

Data:

Lipiec 2026r

SPIS ZAWARTOŚCI:

- I CZĘŚĆ OPISOWA
- II CZĘŚĆ INFORMACYJNA

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1.1. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji technicznej i wykonanie robót budowlanych związanych z budową parkingu. Zamówienie obejmuje budowę 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, rozbudowę wewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej wraz z zagospodarowaniem terenu tj. wycinką drzew i krzewów oraz rekultywacją otaczających trawników. Teren inwestycji położony jest w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Grota Roweckiego 36/40.

Szczegółowy zakres rzeczowy prac i robót przygotowawczych oraz robót budowlanych przewidzianych do wykonania w ramach obowiązków Wykonawcy jest przedstawiony w treści programu funkcjonalno-użytkowego. Realizacja zamierzenia inwestycyjnego odbędzie się w formule „zaprojektuj i zbuduj”.

Dokumenty zawarte w niniejszym PFU stanowią opis przedmiotu zamówienia zgodnie z Rozporządzeniem 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2454).

1.2. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu oraz zakres robót.

Zadanie realizowane będzie na fragmencie działki ewid. nr 359 o powierzchni około 5862 m². Obszar objęty inwestycją obejmuje teren o pow. 475 m².

Liczba proj. miejsc postojowych: 20

Wymiar projektowanego miejsca postojowego: 2,6x5,0m

Wymiar parkingu: 16,0x26,0m

Szerokość ciągu pieszo-jezdnego: 6,0m

Nawierzchnia miejsca postojowego: płyta betonowa, ażurowa gr. min 10cm

Nawierzchnia ciągu pieszo-jezdnego: kostka betonowa gr. 8cm

Odwodnienie miejsc postojowych poprzez płyty ażurowe do gruntu

Odwodnienie ciągu pieszo-jezdnego poprzez wpust kanalizacyjny

Spadek nawierzchni: 1,5-2,0 %

W celu sprawnej komunikacji należy rozebrać krawężnik w miejscu podłączenia nowoprojektowanego parkingu do istniejącego układu komunikacyjnego. Teren przylegający do parkingu należy wyrównać i obsiać trawą.

1.3 Obowiązki Wykonawcy - część projektowa.

Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:

- a) zakup mapy do celów projektowych,
- b) inwentaryzację zieleni przewidzianej do wycinki, będącej w kolizji z projektowanym parkingiem
- c) wykonanie wszelkich prac przygotowawczych niezbędnych do sporządzenia projektu budowlanego,
- d) opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu i przedstawienie do akceptacji przedstawicielowi Zamawiającego w terminie 3 dni roboczych od daty podpisania umowy – 1 egz.
- e) opracowanie projektu budowlanego – 3 egz.
- f) opracowanie projektu technicznego – 3 egz.
- g) uzyskanie wszelkich decyzji, uzgodnień, pozwoleń i opinii niezbędnych do zaprojektowania i wykonania przedmiotu zamówienia oraz przekazania obiektu budowlanego do użytkowania, zgodnie z ustawą Prawo Budowlane,

- h) uzyskanie wszelkich ewentualnych uzgodnień i opinii wymaganych odrębnymi przepisami niezbędnych do realizacji inwestycji,
- i) na etapie przed rozpoczęciem robót zapewnienie pełnej obsługi geodezyjnej,
- j) sporządzenie inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej wraz z aktualizacją użytków i zgłoszeniem zmian w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej,
- k) uzgodnienie z przedstawicielem Zamawiającego ostatecznej wersji projektu budowlanego przed złożeniem do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej,
- l) przekazanie Zamawiającemu dokumentacji technicznej (w tym dokumentacji powykonawczej w wersji papierowej i elektronicznej). Wykonawca wraz z przekazaniem Zamawiającemu wykonanej dokumentacji projektowej, powinien przedłożyć wszystkie deklaracje, certyfikaty, atesty, itp. na materiały ujęte w dokumentacji i użyte do wykonania przedmiotu zamówienia.

Uwaga: Odbiór i zatwierdzenie dokumentacji technicznej przez Przedstawicieli Zamawiającego nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za wykonanie dokumentacji technicznej zgodnie z Umową, w tym za błędy w dokumentacji technicznej lub braki stwierdzone podczas realizacji robót lub po ich zakończeniu. W przypadku ujawnienia błędów lub braków w dokumentacji technicznej w trakcie realizacji robót lub po ich zakończeniu Wykonawca zobowiązany jest do ich usunięcia lub uzupełnienia zgodnie z wytycznymi Zamawiającego. Jeśli wprowadzone zmiany lub uzupełnienia skutkować będą koniecznością wykonania dodatkowych prac w zakresie niewykraczającym poza PFU, Wykonawca zobowiązany będzie do ich wykonania w ramach umowy bez prawa do dodatkowego wynagrodzenia.

1.4 Obowiązki Wykonawcy – część wykonawcza

Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:

- a) wykonanie robót budowlanych zgodnie z opracowaną przez Wykonawcę dokumentacją techniczną, w tym:
 - budowy parkingu na 20 miejsc o powierzchni około 475 m²,
 - wykonanie przebudowy i rozbudowy kanalizacji deszczowej na terenie inwestycji
 - wykonanie trawnika o powierzchni około 200 m²,
 - uzupełnienie ubytków w dotychczasowej nawierzchni utwardzonej, na styku z projektowanym ciągiem pieszo-jezdnym
- b) zapewnienie wykonania i kierowania robotami budowlanymi przez osoby posiadające stosowne kwalifikacji i doświadczenie zawodowe,
- c) utylizacja powstałych w trakcie wykonywania robót ewentualnych zanieczyszczeń,
- d) zapewnienie na terenie budowy w granicach przekazanych przez Przedstawiciela Zamawiającego należytego ładu, porządku, przestrzegania przepisów BHP, ochrony znajdujących się na terenie obiektów i sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu i utrzymanie ich w należyłym stanie technicznym, a po zakończeniu budowy uporządkowanie terenu,
- e) wykonanie prac wykończeniowych obejmujących uporządkowanie miejsc prowadzonych robót, wygrabienie terenu, humusowanie i obsianie trawą,

1.5. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, ul. Grota Roweckiego, poprzez istniejący indywidualny zjazd. Teren jest płaski, ogrodzony i uzbrojony w media – sieć wodociągową, elektroenergetyczną, teletechniczną, kanalizację sanitarną i deszczową. Działka zabudowana jest budynkiem biurowym oraz budynkiem gospodarczym – garażem. Ciągi piesze i jezdne wraz z parkingami utwardzone kostką betonową. Teren biologicznie czynny – drzewa, krzewy i trawnik. Inwestycja prowadzona będzie na terenie

nie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania. Teren inwestycji należy do Zamawiającego.

Przygotowanie i realizację inwestycji należy przeprowadzić w szczególności zgodnie z wymaganiami wynikającymi z Ustawy prawo budowlane z 7 lipca 1994 r (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1186, 1309, 1524, 1696, 1712, 1815, 2166, 2170) w trybie pozwolenia na budowę. Wykonawca w ramach projektu technicznego jest zobowiązany uszczegółowić rozwiązania, które są opisane w niniejszym PFU, a także zaproponować inne niż w Programie, jeśli w ten sposób uzyskane mogą być korzyści dla jakości, obniżenia kosztów lub poprawy walorów użytkowych wznoszonych obiektów. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zatwierdzenia lub odrzucenia takich zmian w początkowym okresie prac projektowych.

Wszystkie wymagane materiały wyjściowe, uzgodnienia i opinie, Wykonawca pozyskuje we własnym zakresie. W razie potrzeby wystąpi do Zamawiającego o stosowne pełnomocnictwo.

Wykonawca zamówienia winien zapewnić sporządzenie dokumentacji projektowej i wykonanie robót budowlanych przez osoby o odpowiednich uprawnieniach budowlanych. Wykonawca zamówienia, w oparciu o zaakceptowane przez Zamawiającego propozycje rozwiązań, oraz uzyskane warunki przebudowy od właścicieli lub użytkowników urządzeń podziemnych lub nadziemnych, kolidujących z planowanymi robotami, sporządzi niezbędną dokumentację projektową, która będzie podstawą do uzyskania właściwych decyzji/zatwierdzeń wydanych przez odpowiednie organy i instytucje.

Zmiany ilości lub parametrów opisanych w niniejszym PFU, jakie mogą mieć miejsce w trakcie opracowywania przez Wykonawcę Projektu Budowlanego nie będą powodowały zwiększenia ceny oferty. Wykonawca przy obliczaniu ceny oferty zobowiązany jest wziąć pod uwagę możliwość zwiększenia ilości robót oraz uwzględnić ryzyko z tym związane w cenie oferty.

1.6. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Realizacja przedmiotu zamówienia ma zapewnić poprawę komfortu klientów i pracowników placówki KRUS w Tomaszowie Mazowieckim poprzez utworzenie dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Nawierzchnia parkingu musi zapewnić bezpieczne i wygodne poruszanie się po nim. Parking zlokalizowany zostanie w północno – zachodniej części działki. Szczegółowa lokalizacja została wskazana w załączniku graficznym.

Zamawiający wymaga, aby konstrukcja nawierzchni parkingu spełniała warunki określone w pkt. 1.7.

1.7. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

Zamawiający wymaga, aby konstrukcja nawierzchni ciągu pieszo-jezdnego spełniała warunki min. w zakresie:

- nawierzchnia – wibroprasowana kostka brukowa betonowa szara „H”, gr. 8 cm na podsypce cementowo-piaskowej gr. 3 cm,
- podbudowa - z kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie 31/63 gr. 25 cm;
- warstwa odsączająca - pospółka gr. 15 cm
- krawężniki drogowe typu lekkiego o wymiarach 15x30x100cm, na ławie betonowej z oporem. Obrzeża łukowe o promieniu 1 i 3m.

Zamawiający wymaga, aby konstrukcja nawierzchni miejsc postojowych spełniała warunki min. w zakresie:

- nawierzchnia - płyty ażurowe, betonowe w kolorze szarym o wym.: 60x40x10cm;
- podbudowa - z kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie lub tłuczeń kamienny 0/31 gr. 20 cm;
- warstwa gruntu filtracyjna z kruszywa naturalnego gr. 15 cm

- krawężniki 15x30x100cm, na ławie betonowej z oporem
- humusowanie min. gł. 10 cm i obsianie mieszaną traw miejsc postojowych – 260 m².

Odwodnienie terenu utwardzonego:

Ciąg pieszo-jezdny utwardzony kostką należy uformować w sposób umożliwiający jego odwodnienie. Projektuje się nowy, żeliwny wpust kanalizacyjny podłączony do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej. Nowoprojektowaną instalację wykonać z rury PCV160, układanej ze spadkiem.

Warunki techniczne wykonania robót:

Wszelkie roboty przygotowawcze, tymczasowe, a także podstawowe roboty budowlane, będą wykonane według dokumentacji projektowej opracowanej przez Wykonawcę i zatwierdzonej przez Zamawiającego. Wykonawca jest odpowiedzialny, za jakość zastosowanych materiałów i wykonywanych robót, za ich zgodność z dokumentacją projektową, wymaganiami PFU oraz poleceniami Zamawiającego. Wykonawca będzie stosował tylko te materiały, które spełniają wymagania ustawy Prawo Budowlane, są zgodne z polskimi normami przenoszącymi europejskie normy zharmonizowane oraz posiadają wymagane przepisami atesty i certyfikaty.

Wszystkie materiały przed wbudowaniem w obiekt należy uzgodnić z przedstawicielem Zamawiającego.

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za dokładne wytyczenie w planie i wyznaczenie wysokości wszystkich elementów robót zgodnie z wymiarami i rzędnymi określonymi w dokumentacji projektowej. Następstwa jakiegokolwiek błędu spowodowanego przez Wykonawcę w wytyczeniu i wyznaczeniu robót zostaną, jeśli wymagać tego będzie Zamawiający, poprawione przez Wykonawcę w ramach oferowanej ceny prac projektowych i robót przygotowawczych i budowlanych.

Zamawiający wymaga, aby roboty budowlane były wykonane w sposób powodujący najmniejsze utrudnienia w funkcjonowaniu ruchu drogowego i pieszego. Wykonawca będzie zobowiązany do przyjęcia odpowiedzialności cywilnej za wyniki działalności w zakresie:

- organizacji robót budowlanych,
- zabezpieczenia interesów osób trzecich,
- ochrony środowiska,
- warunków bezpieczeństwa pracy,
- warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Wyroby budowlane, stosowane w trakcie wykonywania robót budowlanych, muszą być oznakowane znakiem budowlanym B lub CE, a Wykonawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu, zgodnie z regulacjami przepisów o wyrobach budowlanych i posiadają wymagane parametry. Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót budowlanych.

Kontroli Zamawiającego będą w szczególności poddane:

- rozwiązania projektowe zawarte w projektach wykonawczych przed ich skierowaniem do Wykonawcy robót budowlanych, w aspekcie ich zgodności z programem funkcjonalno- użytkowym, przepisami techniczno-budowlanymi oraz innymi warunkami umowy, stosowanie gotowych wyrobów budowlanych. Sprawdzane będą one w odniesieniu do dokumentów potwierdzających ich dopuszczenie do obrotu oraz zgodności parametrów z danymi zawartymi w specyfikacjach technicznych
- sposób wykonania robót budowlanych w aspekcie zgodności wykonania z projektami wykonawczymi i specyfikacjami technicznymi.

Warunki techniczne odbioru prac projektowych i wykonawczych:
Zamawiający ustala rodzaje odbiorów. Odbiorom podlegać będzie:

- dokumentacja projektowa,
- roboty zanikające,
- odbiór końcowy,
- odbiór pogwarancyjny.

Dokumenty wymagane przy odbiorze końcowym:

- inwentaryzacja geodezyjna,
- certyfikaty i atesty materiałów,
- protokoły badań nawierzchni i zagęszczenia,
- dokumentacja powykonawcza.

II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

2.1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów.

Inwestycja prowadzona będzie na terenie nie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

2.2. Informacja o stanie własności nieruchomości.

Działka, na której realizowana będzie inwestycja tj. dz. ewid. nr 359 stanowi własność KRUS OR/Łódź. Oświadczenie Zamawiającego o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zostanie przekazane wybranemu w postępowaniu Wykonawcy.

2.3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

Zamierzenie inwestycyjne polegające na zaprojektowaniu i wykonaniu budowy parkingu dla 20 miejsc postojowych, musi spełniać wymagania odnośnych obowiązujących przepisów, w tym:

- Ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane;
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23.12.2015r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3.07.2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunków ich umieszczania na drogach;
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 22.09.2015r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego;
- Ustawy z dnia 12 grudnia 2003r. o ogólnym bezpieczeństwie produktów;
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych;
- Ustawy z dnia 30.08.2002 r. o systemie oceny zgodności;
- Ustawy z dnia 16.04.2004 r. o wyrobach budowlanych;

- Ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- Ustawy z dnia 14.12.2012 r. o odpadach;
- Inne powszechnie obowiązujące przepisy szczegółowe, polskie normy, zasady wiedzy technicznej itp.

2.4 Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych, w szczególności

- kopię mapy zasadniczej – w załączeniu
- dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem:

Przygotowanie terenu budowy:

Miejsca składowania ziemi z wykopów, materiałów odzyskowych, możliwości urządzenia czasowych placów budowy Wykonawca ustala swoim staraniem i ponosi koszty z tym związane. Pozyskane w trakcie budowy materiały z rozbiórki nadające się do ponownego wbudowania np. krawężniki, humus w uzgodnieniu z Zamawiającym. Materiały zakwalifikowane przez przedstawicieli Zamawiającego, jako odpad, w tym nadmiar ziemi, przechodzi na własność Wykonawcy.

Realizacja robót budowlanych:

Na podstawie opracowanych przez Wykonawcę i zaakceptowanych przez Zamawiającego projektów technicznych należy zrealizować roboty budowlane zgodnie z zakresem rzeczowym i technologią wykonania określoną w tych projektach i specyfikacjach technicznych wykonania robót.

Roboty wykończeniowe i zagospodarowanie terenu:

Po wykonaniu zasadniczych robót budowlanych należy uporządkować teren przyległy. Tereny zielone, naruszone podczas prowadzonych robót należy przekopać, usunąć zanieczyszczenia, pokryć warstwą humusu grubości min. 10 cm i obsiać mieszankami traw niskich odpornych na działanie czynników występujących w pasie drogowym.

Gwarancja i rękojmia:

Minimalny okres gwarancji wymagany przez Zamawiającego to 60 miesięcy.

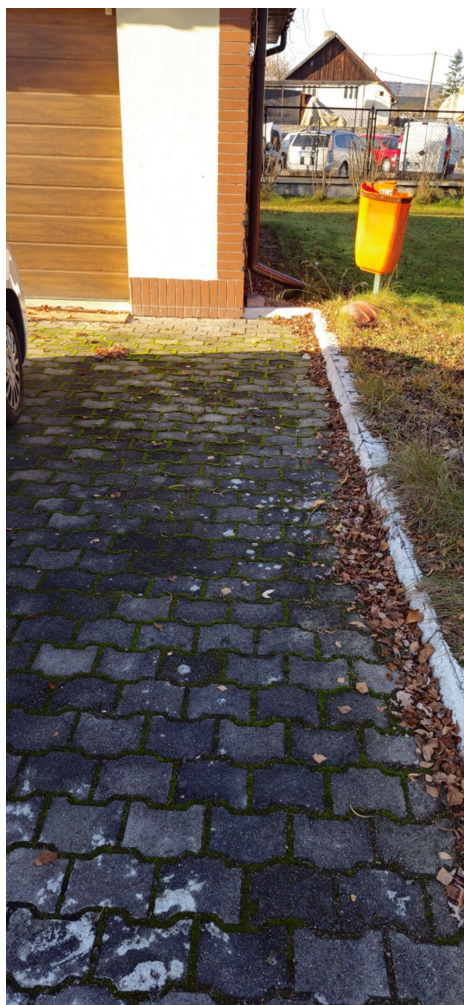
2.5. Załącznik graficzny- teren objęty inwestycją



2.6. Dokumentacja fotograficzna.



Miejsce lokalizacji parkingu. Krzewy do wycinki



Miejsce włączenia proj. parkingu w istniejący układ komunikacyjny



Lokalizacja wjazdu na proj. parking. Krzewy do wycinki.