



WSTĘPNY PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY (PFU)

I. Nazwa nadana zamówieniu przez Zamawiającego:

„Opracowanie dokumentacji projektowej na potrzeby Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Gdyni - budowa hali garażowo-magazynowej w Gdyni przy ul. Krzemowej 4” o szacowanej powierzchni do 1000 m² wraz z przygotowaniem terenu pod budowę oraz zagospodarowaniem terenu wokół hali oraz pełnieniem nadzoru autorskiego przy jej realizacji.

II. Adres obiektu budowlanego, którego dotyczy program funkcjonalno-użytkowy:

ul. Krzemowa 4, 81-577 Gdynia

Identyfikatory działek: 226201_1.0027.265/2 oraz 226201_1.0027.266/2

województwo: pomorskie, powiat: Gdynia

Gmina M. Gdynia, Obręb Wielki Kack, Numery działek 265/2 oraz 266/2

III. Nazwy i kody grup robót, klas robót i kategorii robót według Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):

71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne

71200000-0 Usługi architektoniczne i podobne

71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego

71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych

71222000-0 Usługi architektoniczne w zakresie przestrzeni

71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania

71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

71520000-9 Usługi nadzoru budowlanego

71241000-9 Studia wykonalności, usługi doradcze, analizy

71242000-6 Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów

71510000-6 Usługi badania terenu

71530000-2 Doradcze usługi budowlane

74313000-6 Usługi kontroli i nadzoru technicznego

74263000-0 Doradcze usługi budowlane

74264000-7 Usługi zarządzania budową

IV Nazwa i adres zamawiającego (inwestor):

Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Gdyni

ul. Władysława IV 12/14, 81 – 353 Gdynia

V. Spis zawartości programu funkcjonalno-użytkowego:

A. Część opisowa

B. Część informacyjna

VI. Imię i nazwisko osoby opracowującej program funkcjonalno-użytkowy:

Sławomir Prena – z-ca naczelnika wydziału kwatermistrzowsko-technicznego

Komenda Miejska PSP w Gdyni, ul. Władysława IV 12/14, 81 – 353 Gdynia

A. CZĘŚĆ OPISOWA

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót. Cel zamówienia i zakres robót budowlanych

Niniejsze opracowanie, 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 (Dz.U.2021.2454 z dnia 2021.12.29), służyć może jako podstawa do wykonania dokumentacji projektowej, określenia planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych, oraz przygotowania oferty. Dodatkowo Program Funkcjonalno-Użytkowy może zostać wykorzystany, jako materiał informacyjny opisujący przedmiot inwestycji na potrzeby prezentacji zamierzeń Inwestora podmiotom zewnętrznym.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej zamierzenia inwestycyjnego w ramach, którego przewiduje się budowę hali garażowo-magazynowej na działkach nr 265/2 oraz 266/2 zlokalizowanych w Gdyni przy ul. Krzemowej 4.

Całość inwestycji przeznaczona będzie na potrzeby Komendy Miejskiej PSP w Gdyni. Lokalizacja obiektu przewidziana jest w południowo-wschodniej części działek o numerach ewidencyjnych 265/2 oraz 266/2. Na przedmiotowych działkach oraz działce o numerze ewidencyjnym 257/2 funkcjonuje Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza nr 4 Gdynia Wielki Kack Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Gdyni. Działki objęte zamierzeniem inwestycyjnym mają powierzchnię odpowiednio: 265/2 1,8986 ha oraz 266/2 0,4605 ha. Na przedmiotowym terenie znajduje się dwukondygnacyjny budynek Jednostki Ratowniczo-Gaśniczej (JRG) wraz z garażem na pojazdy specjalne i wyposażenie, boisko o nawierzchni asfaltowej oraz boisko o nawierzchni trawiastej. Część terenu jest utwardzona kostką betonową. Południowo-zachodni fragment działki 265/2 o powierzchni 0,39 ha porasta las, zaś północno-wschodni obszar działki 266/2 porasta zieleń niska i wysoka.

Hala garażowo-magazynowa będzie obiektem przeznaczonym do przechowywania materiałów, wyposażenia, sprzętu, środków gaśniczych i neutralizatorów, a także do okazjonalnego garażowania pojazdów i kontenerów stosowanych przez Państwową Straż Pożarną do działań ratowniczo-gaśniczych, ćwiczeń, szkoleń, zwalczania klęsk żywiołowych, likwidacji miejscowych zagrożeń. Dodatkowym przeznaczeniem będzie magazynowanie materiałów, środków i sprzętu do działań w zakresie ochrony ludności i obrony cywilnej. W obiekcie zapewnione będą właściwe warunki techniczne do alarmowania strażaków, prawidłowe, bezpieczne i higieniczne warunki pełnienia służby. Utwardzone place manewrowe oraz układ komunikacyjny umożliwiać będą swobodne manewrowanie pojazdami pożarniczymi oraz organizowanie doskonalenia zawodowego strażaków.

Planowanym zamierzeniem inwestycyjnym jest budowa jednokondygnacyjnej hali garażowo-magazynowej o **konstrukcji stalowej blachownicowej**, w kształcie prostokąta, dla którego Zamawiający określa następujące wymagania i parametry:

- powierzchnia użytkowa nie przekraczająca 1000 m²,
- wymiary hali: front 40 – 50 metrów, bok 20 – 25 metrów,
- wysokości (w rozumieniu §6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) do 13 metrów, przy czym minimalna wysokość od poziomu posadzki do najniższego elementu zawieszonego pod konstrukcją dachu nie mniejsza niż 7 metrów,
- poziom terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu,
- dach dwuspadowy, symetryczny, o nośności umożliwiającej zamontowanie instalacji fotowoltaicznej,

- bramy garażowe od frontu 7 szt., od tyłu 3 szt., wysokość bram 4,5m w świetle, automatyczne sterowane z pilota oraz z sterownika wewnątrz hali, wyposażone w automatykę wykrywania przeszkód w świetle bramy, kolizyjne, sygnalizację świetlną i akustyczną pracy,
- hala podzielona na 3 główne przestrzenie obejmujące: od strony południowej zawierająca 1 bramę garażową, środkowa zawierająca 4 bramy garażowe od frontu i 3 od tyłu, od strony północnej obejmującej 2 bramy garażowe,
- w ramach przestrzeni od strony północnej wydzielone pomieszczenie magazyniera z oknami do wnętrza i na zewnątrz hali oraz toaleta (pomieszczenie magazyniera nie stanowi miejsca stałego przebywania – spełnia funkcję doraźnej obsługi magazynu, przechowywania minimalnej, niezbędnej dokumentacji)
- oddzielenia przestrzeni wykonane z płyty warstwowej, z drzwiami umożliwiającymi przejście pomiędzy nimi,
- posadzka techniczna o wytrzymałości 4000kg/m²,
- w posadzce wykonane odpływy liniowe,
- ściany i dach z płyty warstwowej wypełnionej materiałem izolacyjnym,
- orynnowanie,
- drzwi zewnętrzne minimum 4 pary (pierwsze umożliwiające wejście z zewnątrz bezpośrednio do „pomieszczenia magazyniera” w ścianie szczytowej od strony północnej, drugie z tego pomieszczenia do wnętrza hali oraz 2 umożliwiające wejście bezpośrednio do wnętrza hali,
- instalacja elektryczna (oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne LED, gniazda 230V min 12szt., gniazda siłowe min 2 szt.), główny wyłącznik prądu, przeciwpożarowy wyłącznik prądu, rozdzielnica usytuowana w pobliżu „pomieszczenia magazyniera”,
- instalację podtrzymania zasilania pojazdów typu „rettbox” dla min 6 stanowisk wraz z instalacją sprężonego powietrza (opcja),
- wentylacyjna grawitacyjna (opcja mechaniczna),
- fotowoltaika (opcja)
- instalacja wodna i kanalizacyjna (opcja) w zakresie 1 umywalka, 1 toaleta, 1 kran do węża ogrodowego wewnątrz hali, 1 kran do węża ogrodowego na zewnątrz hali na elewacji zachodniej,
- instalacja monitoringu CTTV wewnątrz (min 6 kamer) i na zewnątrz hali (min 5 kamer) sprzężona z instalacją w istniejącym budynku JRG,
- instalacja alarmowa – włamaniowa sprzężona z instalacją w istniejącym budynku (sygnalizacja włamania za pomocą urządzeń akustycznych i świetlnych wewnątrz hali, na zewnątrz oraz w budynku istniejącym, automatyczna transmisja alarmu włamaniowego do wyznaczonych osób, możliwość aktywacji / dezaktywacji czuwania instalacji alarmowej zdalnie z aplikacji / panelu na komputerze oraz aplikacji na telefon)
- doprowadzony światłowód do obsługi kamer oraz w pomieszczeniu magazyniera do sieci Internet,
- instalacja służąca alarmowaniu strażaków typu DWA-100 połączona do instalacji istniejącej w budynku JRG

Projekt zagospodarowania terenu obejmujący:

- utwardzony kostką betonową place manewrowe przed frontem hali (strona wschodnia) do ogrodzenia działki wraz z wjazdem z drogi publicznej na teren przez bramę wjazdową oraz z tyłu hali (strona zachodnia) umożliwiające przejazd pojazdu i naczepy o długości do 16,5m,
- utwardzony kostką betonową powierzchnie od strony północnej i południowej umożliwiające przejazd wokoło hali pojazdu i naczepy o długości 16,5m,
- utwardzony kostką betonową powierzchnie umożliwiające przejazd pojazdu i naczepy o długości do 16,5m pomiędzy projektowaną halą a obiektem istniejącym,
- utwardzoną drogę z krawężnikami o szerokości min 6m zapewniającą komunikację pomiędzy nowobudowanym obiektem, a obiektami istniejącymi
- oświetlenie LED terenu i drogi,

- brama wjazdowa na teren JRG od strony północno-wschodniej wraz z automatyką, sygnalizacją świetlną, sterowana z pilota, z pomieszczenia magazyniera oraz z pomieszczenie Punku alarmowego istniejącego budynku JRG
- zbiornik retencyjny wody opadowej,
- instalacja przeciwwłamaniowa liniowa rozmieszczona wzdłuż ogrodzenia z 3 stron terenu JRG (opcja)

Zakres przedsięwzięcia obejmuje następujące roboty budowlane:

- 1) Oczyszczenie terenu wraz z pracami ziemnymi.
- 2) Budowa hali garażowo-magazynowej.
- 3) Budowa uzbrojenia podziemnego i sieci wewnętrznych i przyłączy do hali.
- 4) Zagospodarowanie terenu wraz z budową placów manewrowych oraz układu komunikacyjnego z istniejącym budynkiem.

Program funkcjonalno-użytkowy charakteryzuje oczekiwania inwestora - Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Gdyni, uwzględniając lokalne uwarunkowania terenowe i plany organizacyjne funkcjonowania. Program stanowi ramy odniesienia dla projektanta, pozostawiając mu częściową swobodę wprowadzenia własnych rozwiązań dla poprawy funkcjonalności lub ekonomiki obiektu przy spełnieniu minimalnych warunków granicznych postawionych przez inwestora. Wszystkie parametry obiektu oraz zaproponowane rozwiązania będą szczegółowo analizowane na etapie oceny i wyboru koncepcji architektonicznej.

Na przedmiotowej nieruchomości należy przewidzieć przebudowę lub rozbudowę uzbrojenia, między innymi w:

- wewnętrzną sieć energetyczną n.n. (zasilanie rezerwowe z uwzględnieniem obecnego agregatu o mocy **21,6kW**),
- wewnętrzną sieć wodociągową,
- wewnętrzną sieć kanalizacji sanitarnej,
- wewnętrzną sieć telekomunikacyjną,
- wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowej (w zależności od uzgodnień z samorządem lokalnym - wraz z lokalnymi urządzeniami wodnymi służącymi zagospodarowaniu i odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych).

Dokumentacja winna uwzględniać stan rzeczywisty przygotowania terenu do wykonania w/w zadania oraz wytyczne zawarte w wymaganiach Zamawiającego w zakresie przedmiotu zamówienia niniejszego Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU). Do dokumentacji należy dołączyć specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych. Zamawiający umożliwi Wykonawcy zapoznanie się z nieruchomością na której planowana jest inwestycja.

1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia (stan istniejący)

Zaprojektowanie zgodnie z wymaganiami Zamawiającego zawartymi w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym i obowiązującymi przepisami prawa między innymi z:

- 1) Ustawą z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz.1320 z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane. (Dz.U. z 2025 r. poz.418 z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 24 z późniejszymi zmianami),
- 4) 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 (Dz.U. z 2021 poz. 2454 z późniejszymi zmianami),
- 5) 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 (Dz.U.2021.2454 z dnia 2021.12.29 wraz z późniejszymi zmianami),
 - 6) Ustawą Prawo budowlane z dnia 07 lipca 1994 r. (Dz.U.2024.725 t.j. z dnia 2024.05.14 wraz z późniejszymi zmianami),
 - 7) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 07 kwietnia 2004 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późniejszymi zmianami),
 - 8) Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (z.U.2022.1679 t.j. z dnia 2022.08.10),
 - 9) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 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.2021.2458 z dnia 2021.12.29),
 - 10) UCHWAŁĄ NR XVII/551/20 RADY MIASTA GDYNI z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wielki Kack w Gdyni – tzw. Kacze Buki,
 - 11) Szkice i rysunki Zamawiającego, stanowiące załącznik do PFU:
 - a) Zał. 1 Szkic usytuowanie hali mapa MPZP
 - b) Zał. 2 Szkic usytuowanie hali Ortomapa

Z Referatu Zarządu Nieruchomościami Urzędu Miasta Gdyni (pismo znak PNZ.6125.17.2025.PNa z dn. 31.03.2025 r.) uzyskano informacje, że na podstawie Wypisu i wyrys z ewidencji gruntów oraz z informacji zawartych w Geoportalu Otwartych Danych Przestrzennych wynika, iż działkę o numerze ewidencyjnym 266/2 stanowią grunty rolne oznaczone jako RV, które zostały wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego. W myśl art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2024, poz.82.), nie zachodzi potrzeba określenia warunków wyłączenia w/w gruntów z produkcji rolniczej. Wyłączenie z produkcji rolniczej następuje poprzez rozpoczęcie innego niż rolnicze użytkowania gruntu, toteż wskazano aby wraz z wykazem zmian gruntowych sporządzonym przez geodetę na zlecenie właściciela gruntu oraz wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po rozpoczęciu innego niż rolnicze użytkowania gruntu, złożyć wnioski w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji – Referacie Katastru Nieruchomości o zmianę użytku w ewidencji gruntów.

Dla działek o numerach 265/2 oraz 266/5 opracowana została Opinia geotechniczna wraz z dokumentacją z badań podłoża gruntowego dla planowanej budowy hali garażowo-magazynowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (opracowanie maj 2025 r.).

1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Wykaz właścicieli / zarządców działek:

I.p.	nr działki	obręb ewidencyjny	Własność/zarządca
1.	265/2	Wielki Kack 226201_1.0027	SKARB PAŃSTWA W ZARZĄDZIE KOMENDY MIEJSKIEJ PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ W GDYNI
2.	266/2	Wielki Kack 226201_1.0027	SKARB PAŃSTWA W ZARZĄDZIE KOMENDY MIEJSKIEJ PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ W GDYNI

2. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

2.1. Wymagania podstawowe

Zostaną określone po zakończeniu etapu projektowania

2.2. Wymagania dotyczące architektury i konstrukcji

Zostaną określone po zakończeniu etapu projektowania

2.3. Założenia funkcjonalno-użytkowe dla obiektu

Zostaną określone po zakończeniu etapu projektowania

2.4. Wymagania projektowe

Prace projektowe należy wykonać w zakresie niezbędnym do realizacji w/w zadania. Opracowanie projektowe winno obejmować cały zakres realizowanego zadania. Dokumentacja projektowa powinna uwzględniać wymagania Zamawiającego określone w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym oraz przekazane przez Zamawiającego w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego. Urządzenia, technologie i materiały powinny być opisane i scharakteryzowane w sposób jednoznaczny i wyczerpujący. W projekcie niedopuszczalne jest użycie nazw własnych, nazw producentów oraz opisów wskazujących na jednego producenta. Wykonawca powinien uzgodnić dokumentację projektową z Zamawiającym. Każde opracowanie wchodzące w skład dokumentacji projektowej należy przekazać Zamawiającemu w 4 egz. wydrukowanych w formie uniemożliwiającej jej przypadkowe zdekompletowanie – arkusze (kartki) powinny być ponumerowane oraz zszyte, zbindowane lub połączone w jedną całość inną techniką. Wykonawca powinien również przekazać Zamawiającemu wersję elektroniczną dokumentacji projektowej w formacie edytowalnym rysunki w formacie .dwg i .pdf oraz opisy w formacie .doc i .pdf na nośniku danych (płyta CD/DVD, pamięć USB) w ilości 1 sztuk. Zamawiający dopuszcza również wykonanie dokumentacji w formie elektronicznej opatrzoną kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

B. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

3. WYTYCZNE INWESTORSKIE I UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z WYKONANIEM ZAMÓWIENIA

3.1. Prawo do dysponowania nieruchomością w celu wykonania robót

Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomościami – działki o numerach 265/2 oraz 266/2 stanowią własność Skarbu Państwa będącą w Trwałym Zarządzie Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Gdyni.

3.2. Podstawowe przepisy prawne związane z projektowaniem i wykonaniem robót

Podstawowe przepisy prawne wskazano w części A punkt 1.2 niniejszego opracowania.

Wykonawca zobowiązany jest przestrzegać praw autorskich i patentowych. Będzie w pełni odpowiedzialny za spełnienie wszystkich wymagań prawnych w odniesieniu do używanych opatentowanych urządzeń lub metod. Zobowiązany jest informować Zamawiającego o swoich działaniach w tym zakresie, przedstawiając kopie atestów i innych wymaganych świadectw.

3.3. Informacje niezbędne do zaprojektowania robót

Wykonawca będzie ponosić wyłączną i pełną odpowiedzialność za treść dokumentacji projektowej, poczynione w niej założenia i dokonane na jej potrzeby ustalenia. Zamawiający udostępni i przekaze

Wykonawcy wszelkie pozostające w jego dyspozycji dokumenty i informacje dotyczące nieruchomości, budynku, jego wyposażenia oraz infrastruktury technicznej. W zakresie niezbędnym do wykonania dokumentacji Zamawiający umożliwi Wykonawcy dokonywanie oględzin nieruchomości, w tym dokonywanie pomiarów, badań i koniecznych odkrywek. Po wykonaniu odkrywek i sprawdzeń Wykonawca na swój koszt przywróci element do stanu poprzedniego.

4. Szczególne uwarunkowania związane z wykonaniem i odbiorem robót budowlanych

Zostaną określone po zakończeniu etapu projektowania.

5. WYTYCZNE DOTYCZĄCE HARMONOGRAMU ROBÓT

Harmonogram prac i robót należy dostosować do planowanego postępu prac realizowanych w ramach budowy. Zostaną określone po zakończeniu etapu projektowania.

6. WYTYCZNE DOTYCZĄCE WYKONAWCY ROBÓT

Roboty powinien wykonać Wykonawca dysponujący personelem posiadającym odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Wykonawca ten powinien również znajdować się w odpowiedniej sytuacji ekonomicznej i finansowej. Zasoby posiadane przez Wykonawcę powinny odpowiadać stopniu trudności i wartości przedmiotu zamówienia.

Szczegółowo zostaną określone po zakończeniu etapu projektowania.

7. MODYFIKACJE I WYJAŚNIENIA TREŚCI PFU

W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może w każdym czasie przed upływem terminu składania ofert zmodyfikować treść niniejszego programu funkcjonalno-użytkowego jako części zapytania ofertowego. Modyfikacje będą każdorazowo wiążące dla Wykonawców.

Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego z prośbą o udzielenie wyjaśnień treści niniejszego programu funkcjonalno-użytkowego. Prośbę taką należy sformułować na piśmie i przekazać Zamawiającemu w trybie określonym w zapytaniu ofertowym.