

**PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY**  
**NA OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**  
**DO PROJEKTU BUDOWLANEGO**  
**II ETAP PRZEBUDOWY TARGOWISKA MIEJSKIEGO**  
**POŁOŻONEGO NA WSCHODNIEJ CZĘŚCI DZIAŁKI**  
**NR EWID. 731/3 (OBRĘB 0001 BIAŁOBRZEGI\_MIASTO)**  
**W BIAŁOBRZEGACH, GMINA BIAŁOBRZEGI**

**ADRES OBIEKTU:** targowisko miejskie  
26-800 Białobrzegi, ul. Kościelna 106  
działka nr ewid. ( 731/3 ) – obręb 0001 Białobrzegi\_miesto

**INWESTOR:** Gmina Białobrzegi  
ul. Plac Zygmunta Starego 9, 26-800 Białobrzegi

**Opracował:** Przemysław Woźniak – Naczelnik Wydziału Inwestycji  
w Urzędzie Miasta i Gminy w Białobrzegach

Data opracowania: 19.07.2017r.

## I. CZĘŚĆ OPISOWA

**1. Nazwa zamówienia:** II etap przebudowy targowiska miejskiego położonego na wschodniej części działki nr ewid. 731/3 w Białobrzegach.

**2. Adres realizacji inwestycji:** miasto Białobrzegi, ul. Kościelna 106, działka nr ewid. 731/3

**3. Zamawiający:** Gmina Białobrzegi, ul. Plac Zygmunta Starego 9, 26-800 Białobrzegi

**4. Opracowanie projektu funkcjonalnego:** Przemysław Woźniak – Naczelnik Wydziału Inwestycji w Urzędzie Miasta i Gminy w Białobrzegach

### 5. Grupa robót

- wznoszenie kompletnych obiektów budowlanych kod: 45200000-9

- klasa robót obiekty handlowe kod: 45213112-1

- kategoria robót – targowiska zadane kod: 45123141-3

### 6. Spis zawartości programu funkcjonalno- użytkowego:

6.1. Część opisowa obejmująca

- opis ogólny przedmiotu zamówienia
- opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

6.2. Część informacyjna programu funkcjonalno- użytkowego, obejmująca m. in.

- kopię mapy do celów projektowych
- badania gruntu
- wytyczne inwestora

### 7. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

7.1. Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowej, obejmującej przebudowę wschodniej części targowiska poprzez:

- budowę dużej wiaty handlowej wraz z infrastrukturą techniczną,
- budowę sześciu niskich wiat wraz z infrastrukturą techniczną,
- ciągi komunikacyjne (ciągi piesze i jezdne, miejsca parkingowe, zjazd publiczny) z kostki betonowej gr. 8cm,
- nawierzchnię powierzchni handlowych z kostki betonowej gr. 8cm,
- zewnętrzne oświetlenie terenu zasilane z instalacji funkcjonującej na terenie,
- instalację wodociągową wewnątrz placu targowego z 6 punktami czerpalnymi dla handlujących,
- przykanaliki i wpusty do istniejącej kanalizacji deszczowej przebiegającej przez teren,
- rozbiórkę istniejącego i budowę nowego ogrodzenia wraz z bramą wjazdową, furkami wejściowymi,
- rozbiórkę istniejącej infrastruktury – wiaty, utwardzenie terenu,

Przedmiotem zamówienia jest również przebudowa istniejącego zjazdu z drogi gminnej ul. Polańska – droga przylegająca od północy do targowiska.

Przedmiot zamówienia obejmuje opracowanie pełnej dokumentacji wraz z infrastrukturą techniczną wewnętrzną.

W 2013 roku przebudowana została zachodnia część targowiska o powierzchni łącznej ok. 14,5 tys. m<sup>2</sup>, na której istnieją przyłącza i instalacje:

- wodociągowa z sieci miejskiej na podstawie warunków wydanych przez gestora sieci
- energetyczna – oświetlenie zewnętrzne, oświetlenie zadanych miejsc handlowych, instalacja elektryczna hali mięsnej,
- kanalizacji sanitarnej wraz z zapleczem socjalnym dla handlujących i kupujących,
- hydrantowej, przeciwpożarowej
- kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do kanału burzowego w ul. Ogrodowej

7.2. Sporządzenie projektu budowlanego, uzyskanie pozwolenia na budowę i sporządzenie

projektów wykonawczych wraz z przedmiarami, kosztorysami, a także specyfikacji technicznych wykonania robót budowlanych - w wyniku, których mają powstać zamierzone projektami obiekty.

### **7.3. W ramach zamówienia należy wykonać:**

- Należy uzyskać wszelkie niezbędne warunki, decyzje i uzgodnienia związane z wykonaniem powyższego zamówienia
- wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- warunki energetyczne
- warunki na przyłączy do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej
- **Projekt architektoniczno- budowlany ( w skład którego wejdą niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę wymagane projekty ):**
- Projekt zagospodarowania terenu
- Projekt architektoniczno-budowlany wraz z inorm. bioz
- Projekt konstrukcyjny budowlany
- Projekt instalacji sanitarnych budowlany
- Projekt instalacji elektrycznych budowlany
- Charakterystyka energetyczna
- Projekt funkcjonalny obsługi targowiska z możliwością rotacji, mobilności funkcji obiektu w tym w zakresie: handlu żywym inwentarzem (krowy, kury itp), płodami rolnymi oraz wyrobami i produktami nierolniczymi.
- Wymagane wszelkie uzgodnienia wraz z PPOŻ, sanepid i BHP.

### **7.4. Projekty wykonawcze poszczególnych branż:** w skład którego wejdą niezbędne wymagane projekty:

#### **część architektoniczno- konstrukcyjna**

- Projekt architektoniczny wykonawczy
- Projekt konstrukcyjny wykonawczy
- Projekt przebudowy dojazdu oraz projekt drogowy (ciągi komunikacyjne, parkingi) - wykonawczy

#### **część elektryczna**

- Projekt instalacji oświetleniowej zewnętrznej

#### **część sanitarna**

- Projekt wewnętrznej sieci wodociągowej
- Projekt wewnętrznej kanalizacji deszczowej
- Projekt instalacji wewnętrznej p.poż.

### **7.5. Wykonanie kosztorysów przedmiarów i specyfikacji poszczególnych robót budowlanych.**

### **8.0. Charakterystyczne parametry określające wielkość i funkcjonalność obiektu**

- Obiekt przewidziany do przebudowy stanowi wschodnią część działki ewid. nr 731/3 o powierzchni ok. 19,7 tys. m<sup>2</sup>, na terenie obecnego targowiska miejskiego w Białobrzegach. Zachodnia część targowiska o powierzchni 14,5 tys. m<sup>2</sup> została przebudowana w 2013 roku. Działka objęta opracowaniem jest własnością Gminy
- Targowisko jest obiektem całorocznym, handel odbywa się 2 x w tygodniu (środy i soboty)
- Targowisko jest ogólnodostępne dla kupujących oraz sprzedających, którzy wnoszą opłatę targową za możliwość handlu.
- Gmina Białobrzegi jest investorem planowanego przedsięwzięcia.
- Projekt będzie w części finansowany ze środków europejskich tj.: Program Rozwoju Obszarów Wiejskich
- Podstawę opracowania stanowić będzie:
  - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego,
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków

technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r. poz. 1422 t.j. z późn. zm.)

## **9. Opis terenu i informacja o bezpośrednim sąsiedztwie**

9.1. Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest na wschodniej części działki gminnej o nr ewid. 731/3.

9.2. Od północnej i południowej strony teren graniczy z gminnymi drogami – ulice Polańska i Kościelna.

Od wschodniej strony – w części północnej – teren graniczy z gminną drogą – ulica Ogrodowa, zaś w części południowej z prywatnymi działkami o zabudowie mieszkaniowej.

Od zachodniej strony teren graniczy z przebudową częścią targowiska.

9.3. Teren jest fragmentarycznie utwardzony, w pozostałym zakresie porośnięty trawą. Na terenie znajdują się niewielkie wiatki przeznaczone do rozbiórki. Wzdłuż południowej granicy znajdują się drzewa przeznaczone do zachowania.

9.4. Teren posiada nieregularne rzędne - różnica terenu waha się od 117,4m.n.p.m. do 118,0m.n.p.m.

9.5. Działka otoczona jest ogrodzeniem, które od strony północnej przeznaczone jest do rozbiórki oraz wykonanie nowego.

9.6. Wzdłuż północnej i południowej granicy działki biegną sieci wodociągowe, zaś środkiem działki przebiega kanał deszczowy.

## **10. Program użytkowy TARGOWISKA - WYTYCZNE BUDOWLANE I FUNKCJONALNE.**

10.1. Targowisko na wschodniej części działki 731/3 wyposażone w zadane i niezadane miejsca handlowe wraz z dojazdami i dojazdami oraz miejscami parkingowymi.

10.2. Zakłada się, że na targowisku prowadzony będzie handel wszelkiego rodzaju produktami, towarami i usługami rolnymi i innymi, m.in:

- artykułami spożywczymi
- owocami, warzywami
- artykułami przemysłowymi do produkcji rolnej
- artykułami wytwórstwa ludowego i rękodzieła, rzemiosła
- kwiatami, sadzonkami, artykułami rolnymi sadownictwa i ogrodnictwa
- inwentarzem żywym – krowy, konie, świnie, drób itp.
- artykułami ogólnoprzemysłowymi

### **10.3. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu handlowego - targowego**

- W ramach projektowanego zamierzenia należy zapewnić na powierzchni o wielkości około 19739,0m<sup>2</sup> - (powierzchnia terenu objęta opracowaniem) realizację przestrzeni handlowej z powierzchnią komunikacyjną (dojazd i dojścia piesze, miejsca parkingowe) - w zakresie spełniającym wymagania przepisów oraz założeniami niniejszego programu.
- Targowisko powstanie na terenie części działki nr 731/3 (załącznik graficzny). Powierzchnia przeznaczona pod plac targowy wraz z dojazdami i miejscami parkingowymi - 19739,0m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia przeznaczona na funkcje handlową powinna być podzielona na sekcje, w których będą sprzedawane towary danego rodzaju z tym że produkty rolno spożywcze powinny zajmować co najmniej połowę powierzchni handlowej targowiska.
- Powierzchnia handlowa zadana musi obejmować co najmniej 50% powierzchni handlowej targowiska.
- Orientacyjne powierzchnie:
  - a) całkowita powierzchnia handlowa – około 10770,0m<sup>2</sup> (stanowiąca 100% powierzchni handlowej), na którą składają się:
    - a1) powierzchnie handlowe zadane – około 5450,0m<sup>2</sup> (stanowią 50,60% powierzchni handlowej całkowitej):
      - # z czego 2550,0m<sup>2</sup> to powierzchnie handlowe dla rolników pod sprzedaż

- produktów rolno-spożywczych,
  - # z czego 725,0m<sup>2</sup> to powierzchnie handlowe dla rolników pod sprzedaż produktów rolno-spożywczych wyprodukowanych w systemie rolnictwa ekologicznego,
  - # z czego 2175,0m<sup>2</sup> to powierzchnia pod handel inny;
- a2) powierzchnie handlowe niezadaszona – około 5320,0m<sup>2</sup> (stanowią 49,40% powierzchni handlowej całkowitej):
  - # z czego 2880,0m<sup>2</sup> to powierzchnie handlowe dla rolników pod sprzedaż produktów rolno-spożywczych,
  - # z czego 2440,0m<sup>2</sup> to powierzchnie pod handel inny.

Podsumowanie:

powierzchnia handlowa przeznaczona dla rolników pod sprzedaż produktów rolno-spożywczych wynosi 5430,0m<sup>2</sup> co stanowi 50,42% całkowitej powierzchni handlowej

powierzchnia handlowa przeznaczona dla rolników pod sprzedaż produktów rolno-spożywczych wyprodukowanych w systemie rolnictwa ekologicznego wynosi 725,0m<sup>2</sup> co stanowi 6,73% całkowitej powierzchni handlowej

powierzchnia handlowa przeznaczona pod handel inny wynosi 4615,0m<sup>2</sup> co stanowi 42,85% całkowitej powierzchni handlowej.

b) powierzchnia ciągów komunikacyjnych – około 6000,0m<sup>2</sup>,

c) powierzchnia biologicznie czynna – około 2969,0m<sup>2</sup>.

- Orientacyjna ilość stanowisk handlowych:
  - stanowiska handlowe zadaszone – około 334szt.:
    - z czego stanowiska handlowe dla rolników pod sprzedaż produktów rolno-spożywczych 142szt.,
    - z czego stanowiska handlowe dla rolników pod sprzedaż produktów rolno-spożywczych wyprodukowanych w systemie rolnictwa ekologicznego 48 szt.
    - z czego stanowiska handlowe pod handel inny 144szt.,
  - stanowiska handlowe niezadaszona – około 150szt.:
    - z czego stanowiska handlowe dla rolników pod sprzedaż produktów rolno-spożywczych 80szt,
    - z czego stanowiska pod handel inny 70szt.
- Zorganizowanie tak aby umożliwić rolnikom dostęp do punktów sprzedaży w sposób określony w regulaminie targowiska

#### 10.4. Uwagi dotyczące wiat targowych.

- Możliwość handlu w wyznaczonych płatnych stanowiskach dla osób oferujących swoje towary.
- Swobodny, bezpośredni kontakt handlowca z klientem i bezpośrednie negocjowanie ceny.
- Wiaty o konstrukcji stalowej w części wyposażone w blaty handlowe, w części przystosowane do handlu z samochodu dostawczego.

#### 11.0. Cechy obiektów dotyczące rozwiązań budowlano- konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych

Zamawiający wymaga, aby elementy konstrukcyjne i dachy miały zapewnioną trwałość.

Zastosowane materiały i wyroby budowlane i wykończeniowe podlegające certyfikacji

powinny posiadać certyfikat na znak bezpieczeństwa lub certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatę techniczną.

Detale połączeń nie ujęte w opracowaniu należy wykonywać zgodnie z zaleceniami producentów.

Wszystkie materiały budowlane użyte do budowy oraz urządzenia powinny posiadać certyfikat na znak bezpieczeństwa lub deklarację zgodności.

Sieci uzbrojenia terenu i instalacje w zakresie orurowania i przewodowania powinny zapewnić odpowiednie użytkowanie. Osprzęt i przybory instalacyjne powinny zapewnić sprawne funkcjonowanie.

#### **12.0. Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót budowlanych. Kontroli zamawiającego będą w szczególności poddane:**

- Rozwiązania projektowe na etapie rozwiązań wstępnych, wymagań do uzyskania Decyzji pozwolenia na budowę
- Rozwiązań bieżących dotyczących układu funkcjonalnego na etapie projektowania
- Rozwiązania projektowe zawarte w projekcie budowlanym - przed złożeniem wniosku wykonawcy o wydanie pozwolenia na budowę oraz projekty wykonawcze i specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych - przed ich skierowaniem do wykonawców robót budowlanych w aspekcie ich zgodności z programem funkcjonalnym oraz warunkami umowy.

Dla potrzeb zapewnienia współpracy z wykonawcą i prowadzenia kontroli wykonywanych prac projektowych zamawiający przewiduje ustanowienie osoby upoważnionej do zarządzania realizacją umowy, konsultacji i opinii zaawansowania projektu w zakresie wynikającym z postanowień umowy.

## **II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

- Zamawiający oświadcza, że działka budowlana przeznaczona pod realizację zadania stanowi własność gminy (działka ewid. nr 731/3).
- Dokumentem potwierdzającym zgodność zamierzenia budowlanego jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Białobrzegi.
- Wykonawca jest zobowiązany zrealizować przedmiot zamówienia spełniając wymagania ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2016r., poz. 290 t.j. z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r., poz. 1422 t.j. z późn. zm.), innych ustaw i rozporządzeń, Polskich Norm, zasad wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

Białobrzegi, dnia 19.07.2017r..