

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

nazwa inwestycji

### **Budowa siedziby Komendy Miejskiej Policji przy ul. Wapiennej w Bielsku-Białej**

adres inwestycji

**ulica Wapienna i Piekarska w Bielsku-Białej; działka nr 4102/15, działki towarzyszące  
4102/16, 4102/12, 4079/149, 4198/117**

**mgr inż. arch. Katarzyna Wątor**

upr. do projektowania w specjalności  
architektonicznej nr 53/10/SLOKK/II

inwestor

**Wojewódzka Komenda Policji w Katowicach, ul. Lompy 19, 40-038 Katowice**

**październik 2012**

## SPIS TREŚCI

### CZĘŚĆ OPISOWA

#### **A. opis ogólny przedmiotu zamówienia**

- 1.podstawa opracowania
- 2.charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych
  - 2.1.charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu
  - 2.2.zakres robót budowlanych
- 3.aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia
  - 3.1.lokalizacja obiektu
  - 3.2.opis stanu istniejącego
  - 3.3.istniejące uzbrojenie terenu
  - 3.4.istniejący układ drogowy
  - 3.5.uwarunkowania planistyczne
  - 3.6.charakter miejsca
  - 3.7.studium wykonalności planowanej inwestycji
    - 3.7.1 uwarunkowania lokalizacyjne i zagospodarowania terenu
    - 3.7.2 elementy projektowane
    - 3.7.3 podstawowe założenia przyjęte w projekcie
- 4.ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe
  - 4.1. Ogólne założenia do wewnętrznego układu funkcjonalnego
  - 4.2.Podstawowe założenia przyjęte w projekcie
- 5.szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych
  - 5.1.liczba użytkowników, wskaźniki powierzchniowe
  - 5.2.powierzchnie użytkowe pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji
  - 5.3.wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe
  - 5.4.wzajemne proporcje wybranych powierzchni i kubatur
  - 5.5.określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników

## **B. opis wymagań Zamawiającego**

B.1. cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych

1. przygotowanie placu budowy
2. architektura
3. konstrukcja
4. instalacje
  - 4.1. instalacja wodociągowa
  - 4.2. instalacja przeciwpożarowa / zagadnienia przeciwpożarowe
  - 4.3. instalacja kanalizacji sanitarnej
  - 4.4. instalacja kanalizacji deszczowej
  - 4.5. instalacja ogrzewania
  - 4.6. instalacja wentylacji i klimatyzacji
  - 4.7. instalacja elektryczna
  - 4.8. instalacje telekomunikacyjne i informatyczne
  - 4.9. instalacja odgromowa
  - 4.10. systemy bezpieczeństwa
5. wykończenie
  - 5.1 wykończenie – założenia ogólne
  - 5.2 wykończenie – założenia szczegółowe
6. Elementy dodatkowe wynikające ze specyfiki obiektu
7. zagospodarowanie terenu

B.2. warunki wykonania i odbioru robót budowlanych – specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych

### **CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

1. dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów
2. oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

3.przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

4.inne informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych:

4.1.kopia mapy zasadniczej, ewidencyjnej

4.2.wyniki badań gruntowo-wodnych na terenie budowy dla potrzeb posadawiania obiektów

4.3.zalecenia konserwatorskie

4.4.decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego

4.5.inwentaryzacja zieleni

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

4.7.pomiary ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości

4.8.wstępne zapewnienia gestorów związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, energetycznych i teletechnicznych

## CZĘŚĆ OPISOWA

### A. opis ogólny przedmiotu zamówienia

#### 1. podstawa opracowania

Podstawą opracowania jest zlecenie Inwestora Zamawiającego – Wojewódzkiej Komendy Policji w Katowicach.

Obiekt istniejącej siedziby Komendy Miejskiej Policji w Bielsku-Białej przy ul. Rychnińskiego 17 składa się z czterech segmentów. Segment główny obiektu, częściowo podpiwniczony, posiada cztery kondygnacje nadziemne, jedną klatkę schodową, stropy żelbetowe oraz drewnianą konstrukcję więźby dachowej pokrytą arkuszami z blachy falistej. Pełni on funkcję administracyjną. Został wybudowany w latach 50-tych i początkowo był eksploatowany jako internat. W latach 70-tych został zaadaptowany dla potrzeb policji. Pozostałe trzy segmenty to budynki dwukondygnacyjne, przykryte stropodachem i kilkoma warstwami papy, wybudowane w latach 70-tych. W części parterowej znajdują się garaże użytkowane przez pracowników KMP, natomiast na drugiej kondygnacji zlokalizowane są pomieszczenia dla osób zatrzymanych, świetlica i pomieszczenia biurowe oraz magazynowe. Poszczególne budynki nie są dostosowane do obowiązujących przepisów pod względem ewakuacji a pomieszczenia nie są wyposażone w odpowiednią wentylację. Standard obiektów jest przeciętny. Jednostka policji jaką jest Komenda Miejska nie posiada obecnie wystarczającego zaplecza administracyjno-biurowego, technicznego, magazynowego i sportowego. Braki występują również w bazie przeznaczony dla osób zatrzymanych. Istniejące budynki nie są wyposażone w odpowiednie ilości miejsc postojowych oraz stanowisk garażowych a wielkość działki na której znajdują się obiekty uniemożliwia rozbudowę tego układu. Nie ma też możliwości wykorzystania działek przyległych, ponieważ jednostka KMP zlokalizowana jest w centrum miasta wśród zabudowy o dużej intensywności. Dostosowanie istniejących obiektów do wymogów i standardów jakim powinny odpowiadać budynki użyteczności publicznej wymaga ogromnych nakładów finansowych. Ze względu na małą powierzchnię istniejących obiektów niektóre jednostki KMP zostały zlokalizowane w innych dzielnicach miasta co powoduje duże utrudnienia w prawidłowym funkcjonowaniu służb mundurowych. Układ funkcjonalny obiektu nie jest korzystny dla użytkownika, nie spełnia wymogów prawidłowej ewakuacji, bhp i ochrony przeciwpożarowej a możliwości poprawy tego

stanu są nieopłacalne oraz nie w pełni możliwe. Planowany kompleks budynków odpowiadałby potrzebom i wymogom, które powinna spełniać współczesny obiekt o takim charakterze. Miejsce lokalizacji, które wybrano dla nowoprojektowanego budynku, pozwoli na stworzenie całego kompleksu administracyjno- biurowego z niezbędnym zapleczem. Nowy obiekt bez wątplenia przyczyni się do usprawnienia pracy służb policyjnych a zarazem stanie się ważnym punktem na mapie miasta. Inwestor pozyskał już pisemną deklarację od Prezydenta Miasta Bielska-Białej o przekazaniu działki w formie darowizny przez Miasto Bielsko-Białą na rzecz Skarbu Państwa – w zarząd Komendy Miejskiej Policji w Bielsku-Białej.

Powyższe przesłanki stały się podstawą niniejszego opracowania i jego celem.

Przy opracowywaniu programu zastosowano się do obowiązujących aktów prawnych, wiedzy technicznej i przepisów Prawa Budowlanego. Program funkcjonalno-użytkowy powstał w oparciu o uzgodnienia i konsultacje przeprowadzone z Inwestorem. Została wykonana wizja lokalna w terenie i dokumentacja fotograficzna. Projektantowi dostarczono kopię mapy zasadniczej w skali 1:500 oraz kopię mapy ewidencyjnej w skali 1:1000. Na zlecenie Inwestora przeprowadzono badania geologiczne gruntu. W opracowywaniu koncepcji uwzględniono również wymagania zawarte w Decyzji o Lokalizacji Inwestycji Celu Publicznego oraz zapisy z Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu jakim objęty jest fragment przedmiotowej działki.

## **2. charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych**

### **2.1. charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu**

Wielkość projektowanego obiektu wynika z:

- potrzeb przedstawionych przez Inwestora w związku z zapotrzebowaniem powierzchniowym poszczególnych działów, ilością zatrudnionych osób itp.
- wielkości działki
- ukształtowania terenu
- uwarunkowań przestrzennych występujących w otoczeniu takich, jak:
  - funkcja istniejącej zabudowy, otaczającej teren inwestycji,
  - zasady kształtowania urbanistycznego,

- istniejący i projektowany układ komunikacyjny,
- warunki geologiczne,
- istniejący stan zainwestowania działki (uzbrojenie terenu, zieleni),
- warunki techniczne realizacji projektowanego uzbrojenia terenu,
- stosunki własnościowe.

Na podstawie przeprowadzonego studium chłonności terenu określono:

<b>CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY INWESTYCJI:</b>	
<b>powierzchnia działki nr 4102/15</b>	<b>25 496m<sup>2</sup></b>
<b>powierzchnia zabudowy</b>	<b>ok. 7 050m<sup>2</sup></b>
<b>powierzchnia użytkowa</b>	<b>ok. 18 500m<sup>2</sup></b>
<b>powierzchnia terenów utwardzonych</b>	<b>ok. 11 6000m<sup>2</sup></b>
<b>powierzchnia terenu biologicznie czynnego</b>	<b>ok. 6 200m<sup>2</sup></b>
<b>ilość kondygnacji naziemnych</b>	<b>1-5</b>

## 2.2. zakres robót budowlanych

- prace przygotowawcze – organizacja placu budowy
- wycinka zieleni
- prace ziemne
- prace sieciowe
- budowa obiektów kubaturowych
- prace wykończeniowe związane z kubaturą i instalacjami
- prace związane z zagospodarowaniem terenu

### 3. aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

#### 3.1. lokalizacja obiektu

Teren inwestycji położony jest w wysuniętej najbardziej na wschód dzielnicy Bielska-Białej o nazwie Lipnik. Lipnik jest dzielnicą o charakterze mieszkalnym i przemysłowym. Dominuje zabudowa jednorodzinna, ponadto znajdują się tu wielkopłytowe osiedla mieszkaniowe. Na terenie dzielnicy znajduje się również duży zakład przemysłowy Techniczna Obsługa Przemysłu wzdłuż którego przebiega linia kolejowa.

Przez Lipnik przebiega droga krajowa nr 52 a także droga krajowa S69 (wschodnia obwodnica Bielska-Białej).

Lipnik położony jest nad rzekami Niwka i Złoty Potok, pomiędzy wzgórzami Złote Łany (380 m n.p.m.) i Kopiec Lipnicki (368 m n.p.m.), u podnóża Gaików w Beskidzie Małym.





Ilustracja 1: Lokalizacja

### 3.2. opis stanu istniejącego

Działka objęta inwestycją otoczona jest od strony południowej i wschodniej ulicą Wapienną. Od strony północnej przylega do niej ulica Piekarska. Po przeciwnej stronie ulicy Piekarskiej znajduje się duży zakład przemysłowy - Techniczna Obsługa Przemysłu – zlokalizowany wzdłuż linii kolejowej. Od strony południowej funkcjonuje zatoczka autobusowa za którą zlokalizowano osiedle mieszkaniowe. Budynki znajdujące się na w/w osiedlu są obiektami pięciokondygnacyjnymi.

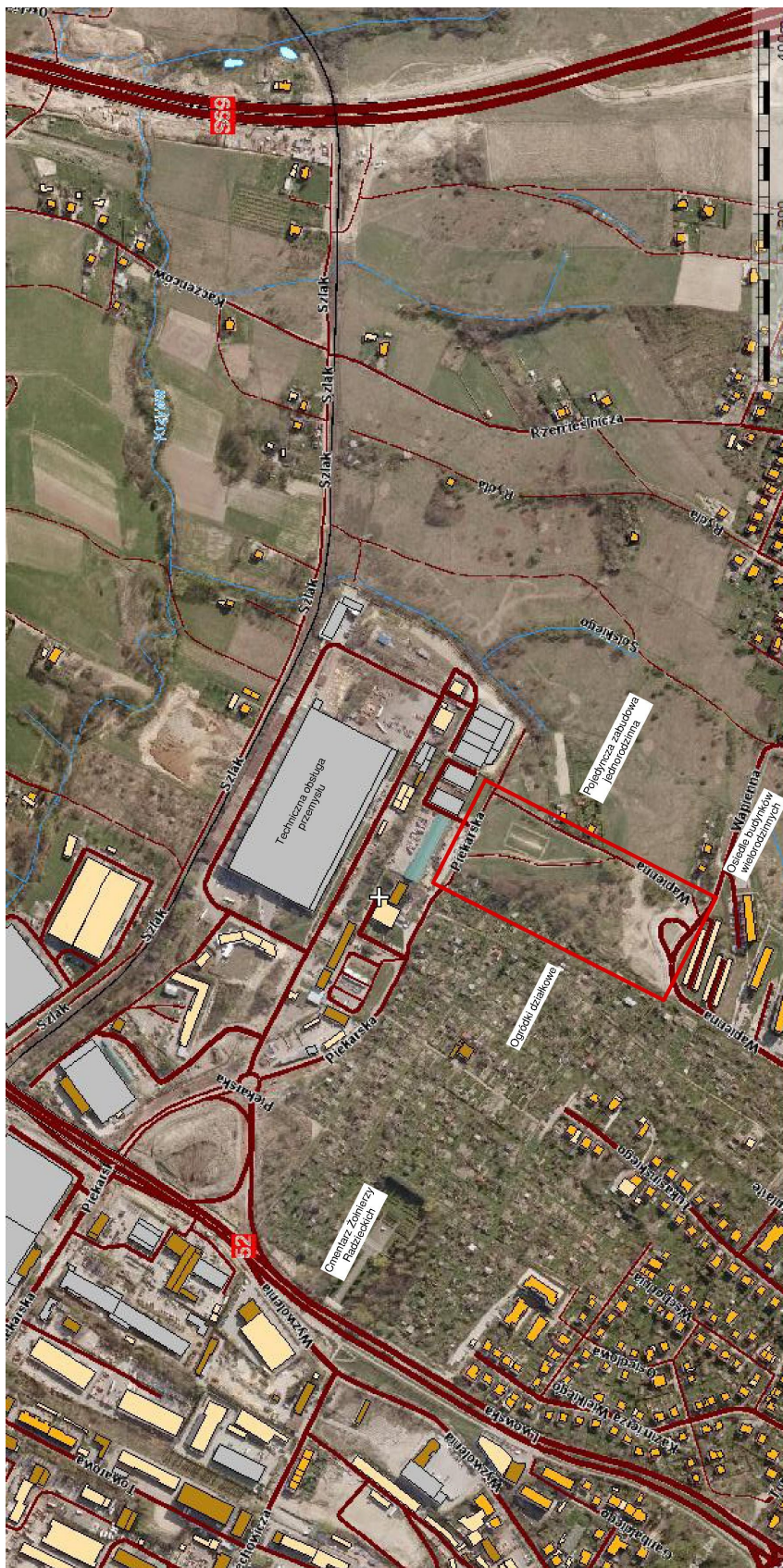
Po wschodniej stronie działki objętej inwestycją zlokalizowane są pojedyncze zabudowania jednorodzinne i budynki gospodarcze. Po stronie zachodniej natomiast zobaczyć można ogródki działkowe, a w nieco dalszej odległości – Cmentarz Żołnierzy Radzieckich.

Na terenie otaczającym przedmiotową inwestycję znajdują się miejsca postojowe obsługujące położone w bliskim sąsiedztwie tereny przemysłowe oraz zgrupowane garaże obsługujące zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

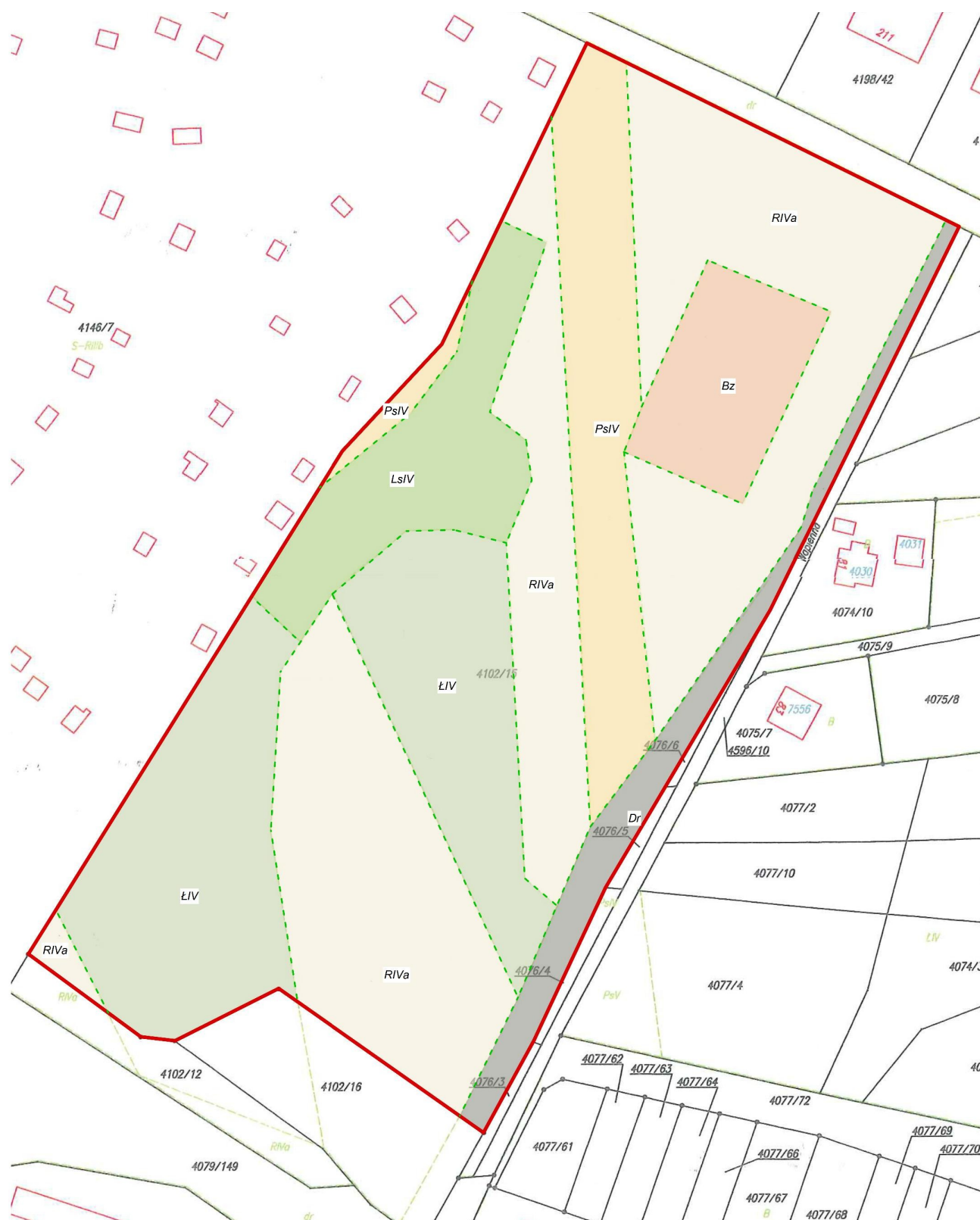
Dotychczas przedmiotowy teren nie posiada ściśle określonego sposobu funkcjonowania. Ma charakter dziki. Porośnięty jest nieuporządkowaną roślinnością wysoką i trawą oraz krzewami.

Obszar działki 4102/15 ma powierzchnię 25.496m<sup>2</sup> (2,5496 ha). Podzielony jest na kilka różnych klas użytków o następujących powierzchniach:

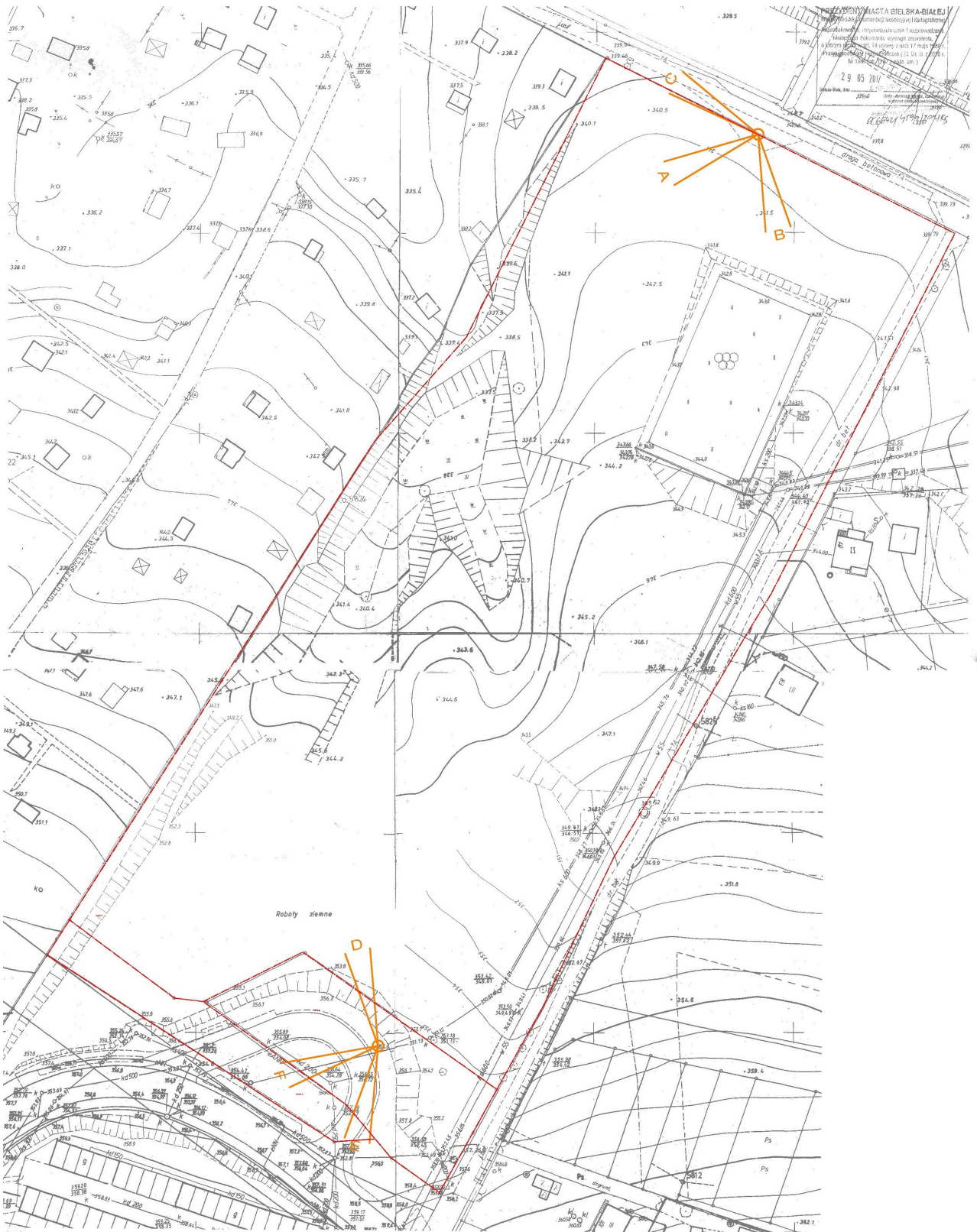
- ŁIV - pow. 0,5550ha
- B - pow. 0,1563ha
- RIVa – pow. 1,1174ha
- PsVI – pow. 0,1700ha
- dr – pow. 0,3093ha
- LsIV – pow. 0,1866ha
- N – pow. 0,0550ha



Ilustracja 2: Otoczenie



Ilustracja 3: Klasoużytki



Ilustracja 4: Widoki-lokalizacja