

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
-PFU-**

INWESTYCJA

***BUDOWA BUDYNKU CENTRUM OPIEKUŃCZO-MIESZKALNEGO DLA OSÓB
NIEPEŁNOSPRAWNYCH***

Kat.obiektu XI Jedn. ewid. 040707_4, Obręb Pakość 0002,
nr ewidencyjny działki 78/8

ADRES OBIEKTU

Pakość
Ul. Św. Jana
88-170 Pakość
działka nr 78/8 ob. Pakość 0002

INWESTOR

Ośrodek Pomocy Społecznej w Pakości
ul. Inowrocławska 14
88-170 Pakość

JEDNOSTKA PROJEKTOWA



BOX 25
Jacewo, ul. Świerkowa 9
88-110 Inowrocław

AUTORZY OPRACOWANIA:

mgr inż. arch. Adam Tuszyński
Spec. architektura
28/POOKK/VI/2022

(podpis)

inż. bud. Krzysztof Tuszyński
Spec. konstrukcyjno-budowlana
GP-KZ-7342/86/92

(podpis)

01 Sierpnia 2022 r.

Nazwy i kody CPV :

Usługi projektowe

71220000-6	usługi projektowania architektonicznego
71320000-7	usługi inżynierskie w zakresie projektowania
71248000-8	nadzór nad projektem i dokumentacją

Roboty budowlano-instalacyjne

45210000-1	roboty budowlane w zakresie budynków
45000000-6	roboty budowlane
45300000-0	roboty instalacyjne w budynkach
45311200-2	roboty w zakresie instalacji elektrycznych
45330000-9	roboty instalacyjne wodno – kanalizacyjne i sanitarne
45332400-7	roboty instalacyjne w zakresie urządzeń sanitarnych
45421132-8	instalowanie drzwi
45421111-5	instalowanie framug drzwiowych
45400000-1	roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
45432100-5	kładzenie i wykładanie podłóg
45432111-5	kładzenie wykładzin elastycznych
45431000-7	kładzenie płytek
45442100-8	roboty malarskie

Wyposażenie

37400000-2	artykuły i sprzęt sportowy
37441700-8	piłki do ćwiczeń
33196100-1	sprzęt dla osób starszych
33196200-2	sprzęt dla osób niepełnosprawnych
39143210-1	stoły do jadalni
39111300-6	krzesła
39111300-8	fotele
39120000-9	stoły, kredensy, biurka, biblioteczki
39150000-8	różne meble i wyposażenie
39143110-0	łóżka i kanapy oraz specjalne meble tapicerowane
39141000-2	meble i wyposażenie kuchni
39221110-1	naczynia
39221120-4	filiżanki i szklanki
39221180-2	naczynia do gotowania
39221200-9	zastawa stołowa
39223000-1	łyżki i widelce
39711110-3	chłodziarko-zamrażarki
39220000-0	sprzęt kuchenny, artykuły gospodarstwa domowego i artykuły domowe oraz artykuły cateringowe
39143122-7	komody
39711130-9	chłodziarki
39711420-9	płyty grzewcze (AGD)
30236000-2	różny sprzęt komputerowy
30213300-8	komputer biurowy
32324600-6	telewizory cyfrowe

Zatwierdził:

.....

Spis treści:

SPIS TREŚCI	str. 3
I. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	
1. Wielkość obiektu i zakres robót budowlanych	str. 5
1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu	str. 6
1.2. Zakres robót budowlanych	str. 6
2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia (opis stanu istniejącego)	str. 7
2.1. Teren	str. 7
2.2. Komunikacja	str. 7
2.3. Uzbrojenie terenu	str. 7
2.4. Uwarunkowania gruntowe	str. 7
3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe (opis projektowanego zamierzenia)	str. 7
3.1. Teren – uzbrojenie	str. 7
3.2. Komunikacja	str. 8
3.3. Parkowanie	str. 8
3.4. Zieleń	str. 8
3.5. Urządzenia budowlane	str. 8
3.6. Instalacje	str. 9
4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe	str. 9
4.1. Oczekiwane wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe dla obiektu	str. 11
4.2. Schemat powiązań funkcjonalno-użytkowych	str. 11
4.3. Instalacje zewnętrzne (podłączenie budynku do sieci)	str. 11
4.4. Instalacje wewnętrzne sanitarne	str. 11
4.5. Instalacje wewnętrzne elektryczne	str. 11
II. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	
1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych	str. 13
2. Wymagania dotyczące architektury, konstrukcji i wykończenia	str. 13
2.1. Konstrukcja obiektu	str. 13
2.2. Ściany	str. 13
2.3. Elewacje	str. 14
2.4. Posadzki	str. 14
2.5. Stolarka okienna i drzwiowa	str. 14
2.6. Dach	str. 14
3. Wymagania dotyczące instalacji	str. 14
4. Wymagania dotyczące zagospodarowania terenu	str. 15
III. CZĘŚĆ INFORMACYJNA	
1. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamówienia	str. 16
2. Dodatkowe wytyczne Inwestorskie	str. 17
3. Załączniki do programu funkcjonalno-użytkowego	str. 17
Załączniki do PFU:	
1. Koncepcja architektoniczna	

DEFINICJE

Ilekroć w tekście jest mowa o:

- „**Inwestycji**” - należy przez to rozumieć realizację zamówienia (zamierzenia) pn. „Budowa budynku centrum opiekuńczo-mieszkalnego dla osób niepełnosprawnych”;
- „**Działce**” – należy przez to rozumieć obszar działki nr 78/8, obręb 0002, Pakość-2;
- „**Inwestorze**” – należy przez to rozumieć Zamawiającego (Wnioskodawcę);
- „**Rozporządzeniu**” – rozumie się przez to Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. Nr 202, poz. 2072);
- „**Ustawie**” – rozumie się przez to Ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 233, poz. 1655 z późn. zmian.);
- „**Programie**” – rozumie się przez to niniejszy Program Funkcjonalno-Użytkowy opracowany na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego;
- „**Przepisach**” (w tym o „obowiązujących przepisach” oraz o „przepisach szczególnych”) – należy rozumieć przez to aktualne, ogólnie obowiązujące na terenie RP i UE przepisy prawne oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze prowadzenia inwestycji;
- „**Polskich Normach**” – należy przez to rozumieć normy opublikowane przez Polski Komitet Normalizacyjny.

I. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

(zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia)

Przedmiotem zamówienia jest projekt budowy Centrum Opiekuńczo-Mieszkalne wraz z projektem zagospodarowania terenu. W zakresie prac projektowych wymagane jest sporządzenie:

- projektu budowlanego wielobranżowego;
- projektu wykonawczego z projektami branżowymi;
- specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych;
- przedmiarów i kosztorysów;
- dokumentacji geotechnicznej;
- innej dokumentacji nie wymienionej wyżej, a niezbędnej do prawidłowej realizacji robót budowlanych i przekazania obiektu do użytkowania.

Na podstawie projektu budowlanego należy wystąpić o decyzję pozwolenia na budowę. Na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego należy wykonać projekty wykonawcze, a także uzyskać wszelkie niezbędne pozwolenia na etapie projektowym. Zakłada się, że obiekt będzie pełnić funkcję usługową w zakresie opisanym w niniejszym Programie. Wykonawca powinien zaprojektować układ funkcjonalny zgodny z niniejszym PFU oraz z obowiązującymi przepisami. Inwestycja realizowana będzie na terenie kompleksu dawnego przedszkola w Pakości a obecnego Domu Dziennego Pobytu Seniora.

Planowane główne elementy mające powstać w wyniku realizacji przedsięwzięcia to:

- centrum opiekuńczo - mieszkalne składające się z:
 - części dziennej,
 - części całodobowej,
- powierzchnie utwardzone;
- ciągi piesze;
- zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej;
- obiekty małej architektury;
- oświetlenie terenu.

Realizacja przedsięwzięcia wymaga wykonania robót towarzyszących, do których należy zaliczyć:

- wycinkę drzew i krzewów.

1. Wielkość obiektu i zakres robót budowlanych

Niniejszy program funkcjonalno-przestrzenny zakłada również wstępną lokalizację projektowanego centrum opiekuńczo-mieszkalnego.

Przedmiotowy budynek projektuje się na działce nr 78/8, obręb 0002, Pakość 2. Na przedmiotowym terenie zlokalizowany jest budynek pełniący funkcję domu seniora+ oraz budynek gospodarczy. Zakresem niniejszego opracowania objęty jest wyłącznie nowoprojektowany budynek, który lokalizuje się w zachodniej części działki.

1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu

(zgodnie z § 18 ust. 2 pkt. 1 Rozporządzenia)

Tabela minimalnych powierzchni i kubatury dla obiektu zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836: 2015-12 (określenie powierzchni minimalna odnosi się do powierzchni, jaka jest niezbędna do zaplanowanego przez Inwestora zagospodarowania obiektu).

Minimalne powierzchnie:

Powierzchnia netto	402,00 m ²
Powierzchnia użytkowa	402,00 m ²
Powierzchnia całkowita	495,00 m ²
Powierzchnia zabudowy	495,00 m ²
Powierzchnia działki	2.880,00 m ²

Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836: 2015-12 z uwzględnieniem zasad określonych w Dz.U. z 2012r., poz. 462 z późn. zm.

Obiekt wymaga zabezpieczenia dostaw co najmniej następujących mediów:

- woda;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych;
- energia elektryczna;
- gaz;

co należy uwzględnić w projekcie zagospodarowania przedmiotowego terenu.

Określenie zapotrzebowania obiektu na powyższe media leży po stronie wykonawcy dokumentacji projektowej; dotyczy to przede wszystkim:

- zapotrzebowania na wodę;
- określenia ilości ścieków bytowych i gospodarczych;
- zagospodarowania wód opadowych z dachu i powierzchni utwardzonych;
- zapotrzebowania na moc cieplną dla potrzeb ogrzewania, ciepłej wody użytkowej oraz wentylacji;
- zapotrzebowania na energię elektryczną.

Przewidywane ilości użytkowników Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego:

Podopieczni części dziennej	20 osób
Pracownicy części dziennej	5 osób (na jednej zmianie)
Mieszkańcy części całodobowej	5 osób
Pracownicy części całodobowej	1-2 osoby (na jednej zmianie)
Ogółem	27 osób

W/w wielkości dotyczą projektowanego obiektu niezbędne do jego prawidłowego funkcjonowania.

1.2. Zakres robót budowlanych

W zakresie zagospodarowania terenu przewidywany zakres robót budowlanych, w kolejności ich wykonywania, obejmuje:

- budowę budynku o funkcji Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego składającego się z części dziennej i całodobowej,
- budowę nowych przyłączy (lub przebudowę istniejących) do sieci elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej;
- budowę utwardzonych dojazdów, dojazdów na terenie działki;

- zagospodarowanie zieleni – istniejącej i projektowanej, celem utworzenia miejsc służących rekreacji podopiecznych ośrodka i mieszkańców części dziennej.

2. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (opis stanu istniejącego)

(zgodnie z § 18 ust. 2 pkt. 2 Rozporządzenia)

Przed wykonaniem projektu budowlanego należy wystąpić o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na planowaną inwestycję. W momencie przygotowywania PFU Inwestor nie posiadał decyzji o warunkach zabudowy, przez co brak jest możliwości dokładnej analizy uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia na przewidzianym terenie.

2.1. Teren

Inwestycja realizowana będzie na działce nr 78/8, obręb 0002, Pakość-2. Przedmiotowa działka jest w chwili obecnej zabudowana i częściowo zagospodarowana, w jej granicach znajduje się budynek dawnego przedszkola pełniący obecnie funkcję Dziennego Domu Pobytu Seniora+ oraz budynek gospodarczy, nawierzchnie utwardzone, elementy uzbrojenia terenu oraz małej architektury. Na przedmiotowym terenie znajdują się ponadto elementy zieleni wysokiej, średniej i niskiej, w większości wymagające uporządkowania oraz wycinki w celu wybudowania projektowanego obiektu.

2.2. Komunikacja

Dojazd do działki istniejący, zapewniony z drogi publicznej (droga nr 255 – ul. Świętego Jana) – działka nr 385, obręb 0002, Pakość-2.

2.3. Uzbrojenie terenu

W granicach przedmiotowej działki znajdują się elementy zewnętrznych instalacji elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej oraz wodociągowej, których stan

techniczny i zakres niezbędnej przebudowy określić należy na etapie sporządzania dokumentacji projektowej. W chwili obecnej przewiduje się ich kompleksową wymianę, tj. budowę nowych przyłączy.

2.4. Uwarunkowania gruntowe

Na etapie sporządzania projektu budowlanego należy opracować dokumentację geotechniczną określającą warunki gruntowo-wodne terenu pod projektowaną budowę obiektu.

3. OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE (opis projektowanego zamierzenia)

(zgodnie z § 18 ust. 2 pkt. 3 Rozporządzenia)

Realizacja projektu zakłada powstanie centrum opiekuńczo - mieszkalnego z niezbędnym zapleczem administracyjno-biurowym, gospodarczym, technicznym i socjalnym. Całość mieścić się będzie w projektowanym budynku.

Dokumentacja projektowa obejmować będzie:

- budowę budynku o powierzchni zabudowy maksimum 500 m² wraz z przyłączami;
- zagospodarowanie terenu.

3.1. Teren - uzbrojenie

Na etapie projektowania przewidzieć należy dostawę mediów określonych w punkcie 1.1. niniejszego opracowania, w szczególności:

- doprowadzenie wody z istniejącej sieci wodociągowej, poprzez jej istniejące lub projektowane przyłącze, z uwzględnieniem zapotrzebowania na cele przeciwpożarowe, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej za pośrednictwem istniejącego lub projektowanego przyłącza, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z terenów utwardzonych działki i dachu budynku do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez gestora sieci lub na teren działki;
- dostawę energii elektrycznej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- dostawę gazu ziemnego poprzez istniejące lub projektowane przyłącze na warunkach określonych przez gestora sieci;

3.2. Komunikacja

Dokumentacja projektowa musi uwzględniać powiązanie komunikacyjne przedmiotowego terenu z drogą publiczną (droga nr 255 – ul. Świętego Jana) – działka

nr 385, obręb 0002, Pakość-2. Przewidzieć należy wewnętrzne drogi dojazdowe i pożarowe zapewniające dogodny dojazd i dojścia oraz ewakuację z budynku, a także niezbędne place manewrowe zapewniające dogodne warunki dostaw i obsługi technicznej.

3.3. Parkowanie

Należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości zgodnej z decyzją o warunkach zabudowy, z wydzieleniem miejsc dla osób niepełnosprawnych. Należy zapewnić odpowiednie szerokości dróg manewrowych celem właściwego i bezpiecznego ruchu pojazdów parkujących. Na tym etapie przewiduje się wykorzystanie istniejącego parkingu.

3.4. Zieleni

W projekcie zagospodarowania terenu przewidzieć należy miejsca zielone służące rekreacji podopiecznych centrum opiekuńczo - mieszkalnego, z wykorzystaniem istniejącej i/lub projektowanej zieleni.

3.5. Urządzenia budowlane

Budynek będący przedmiotem opracowania, jego powiązanie z otaczającym terenem oraz samo otoczenie budynku wraz z projektowanym wyposażeniem powinny gwarantować swobodę przemieszczania osób niepełnosprawnych i w miarę możliwości, brak barier architektonicznych.

Charakterystyka obiektu:

Projektuje się budynek o kategorii obiektu budowlanego XI - budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, jak: szpitale, sanatoria, hospicja, przychodnie, poradnie, stacje krwiodawstwa, lecznice weterynaryjne, domy pomocy i opieki społecznej, domy dziecka, domy rencisty, schroniska dla bezdomnych oraz hotele robotnicze.

Planuje się budowę budynku parterowego o powierzchni zabudowy minimum 500,00 m², zlokalizowany na działce nr 78/8 o pow. 2880,00 m².

Wstępny bilans minimalnej powierzchni budynku:

Minimalna powierzchnia netto	402,00 m ²
Minimalna powierzchnia użytkowa	402,00 m ²
Minimalna powierzchnia całkowita	495,00 m ²
Minimalna powierzchnia zabudowy	495,00 m ²
Powierzchnia działki	2.880,00 m ²
Powierzchnia przeznaczona na pomieszczenia użytkowe podstawowe i pomocnicze oraz komunikację części dziennej	258,00 m ²
Powierzchnia przeznaczona na pomieszczenia użytkowe podstawowe i pomocnicze oraz komunikację części całodobowej	112,00 m ²
Powierzchnia przeznaczona na pomieszczenia administracyjno-biurowe wspólne dla całego budynku – zawarta w części dziennej i części całodobowej	32,00 m ²
Powierzchnia przeznaczona na komunikację wspólną dla całego budynku – zawarta w części dziennej i części całodobowej	58,00 m ²
Powierzchnia przeznaczona na pomieszczenia usługowo-techniczne wspólne dla całego budynku – zawarta w części dziennej i części całodobowej	50,00 m ²

Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836: 2015-12 z uwzględnieniem zasad określonych w Dz.U. z 2012r., poz. 462 z późn. zm.

3.6. Instalacje

W zakresie instalacji sanitarnych zaprojektować należy:

- instalację wodociągowo-kanalizacyjną i przeciwpożarową;
- instalację grzewczą;
- instalację wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej.

W zakresie instalacji elektrycznych zaprojektować należy:

- instalację zasilania, w tym: linie kablowe NN, główne rozdzielnice obiektowe, tablice, rozdzielnice technologiczne, system wewnętrznych linii zasilających (WLZ-tów);
- instalacje podstawowe, w tym: oświetlenia podstawowego, oświetlenia administracyjnego nocnego, oświetlenia awaryjnego, gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia, gniazd wtyczkowych technologicznych, wyrównawczą, uziemiającą, siły, zasilania dedykowanego, odgromową;
- specjalistyczne, zgodnie z ustaleniami poczynionymi na etapie sporządzania dokumentacji projektowej;

4. SZCZEGÓŁOWE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE

(zgodnie z § 18 ust. 2 pkt. 4 Rozporządzenia)

CZEŚĆ DZIENNA

Wschodnie skrzydło budynku przeznaczone będzie na część dzienną COM dla 20 podopiecznych. Dostęp za pośrednictwem głównego wejścia do obiektu zlokalizowanego w elewacji południowej i, dalej, drogami komunikacji ogólnej, tj. przez korytarze.

W części dziennej znajdować się będą :

- pracownie sześciuosobowe (komputerowa i sala zajęć),
- sala integracji sensorycznej,
- gabinet psychologa wyposażone w leżankę, sofę oraz biurko,

- salę gimnastyczną wyposażoną w sprzęty do ćwiczeń (atlas, piłkarzyki, stół do tenisa stołowego, ugiel),
 - kuchnię z wyspą (wyspa przeznaczona pod trening kulinarny dla 6 osób), wyposażoną w dwie płyty gazowe, zmywarkę,
 - jadalnię,
 - salę spotkań z wyjściem na taras w bezpośrednim położeniu przy jadalni,
 - magazyny (spiżarnia, sprzęt ogrodniczy),
 - pomieszczenie do treningu samoobsługi i zaradności życiowej (pralnia),
 - toalety wyposażone w natrysk, umywalkę, miskę ustępową oraz urządzenia wspomagające, umożliwiające korzystanie przez osoby o ograniczonej sprawności ruchowej.
- ,- szatnie.

CZEŚĆ CAŁODOBOWA

W skrzydle zachodnim obiektu przewiduje się utworzenie części całodobowej COM z liczbą miejsc nie mniej niż 5. Dostęp za pośrednictwem głównego wejścia do obiektu zlokalizowanego w elewacji południowej i, dalej, drogami komunikacji ogólnej. tj. przez korytarze.

W części całodobowej znajdować się będą :

- pięć pokoi min. 15,00 m² z łazienką. Pokoje wyposażone będą w 1 łóżko, szafki, stolik, krzesła oraz sprzęt TV. Łazienka wyposażona będzie w prysznic, umywalkę, miskę ustępową oraz urządzenia wspomagające, umożliwiające korzystanie przez osoby o ograniczonej sprawności ruchowej;
- aneks kuchenny wspólny dla pokoi, wyposażony w zlew, kuchenkę elektryczną jednopalnikową, lodówkę, blat przygotowawczy.

POMIESZCZENIA ADMINISTRACYJNO-BIUROWE

W centralnym punkcie obiektu przewiduje się umiejscowienie pomieszczeń przeznaczonych dla kadry pracowniczej. Dostęp za pośrednictwem głównego wejścia do obiektu zlokalizowanego w elewacji południowej i, dalej, drogami komunikacji ogólnej. tj. przez korytarze.

W części administracyjno-biurowej znajdować się będą:

- szatnie dla personelu,
- pomieszczenie socjalne,
- gabinet kierownika,
- pomieszczenie pracownika administracji,
- pomieszczenie dla pielęgniarki oraz pracownika nocnej zmiany wyposażony w kozetkę, fotel rozkładany, biurko.

ŻYWIENIE I ORGANIZACJA POSIŁKÓW

Żywnienie podopiecznych części dziennej i mieszkańców części całodobowej realizowane będzie w formie cateringu. Posiłki dostarczane będą kilkakrotnie w ciągu dnia w specjalnie do tego przeznaczonych naczyniach i termosach. W obiekcie będą rozdzielane i wykładane na naczynia wielokrotnego użytku w przeznaczonym do tego pomieszczeniu gospodarczym (tzw. „rozdzielnia”). Budynek musi być zaprojektowany w sposób zapewniający oddzielenie strefy brudnej i czystej. Spożywanie posiłków odbywać się będzie w pomieszczeniu jadalni, a także w pokojach mieszkalnych. Brudne naczynia zwracane będą do pomieszczenia z wyposażeniem przeznaczonym do ich mycia (tzw. „zmywalnia”). Lokalizacja,

wielkość oraz wyposażenie w/w pomieszczeń ustalone zostaną na etapie sporządzania dokumentacji projektowej.

POZOSTAŁE POMIESZCZENIA UŻYTKOWE POMOCNICZE

Wszelkie pozostałe pomieszczenia niezbędne do poprawnego funkcjonowania części dziennej i całodobowej COM zaaranżować należy na etapie sporządzania dokumentacji projektowej w przestrzeniach pomieszczeń wyszczególnionych w załączonej koncepcji zagospodarowania pomieszczeń.

4.1. Oczekiwane wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe dla obiektu (zgodnie z § 18 ust. 2 pkt. 4 Rozporządzenia)

Przyjęte wskaźniki powierzchniowe:

udział powierzchni przeznaczonej na pomieszczenia użytkowe podstawowe i pomocnicze oraz komunikację części dziennej	54,5%
udział powierzchni przeznaczonej na pomieszczenia użytkowe podstawowe i pomocnicze oraz komunikację części całodobowej	15,5%
udział powierzchni przeznaczonej na pomieszczenia administracyjno-biurowe wspólne dla całego budynku	12,2%
udział powierzchni przeznaczonej na komunikację wspólną dla całego budynku	6,6%
udział powierzchni przeznaczonej na pomieszczenia usługowo-techniczne wspólne dla całego budynku	11,1%

4.2. Schemat powiązań funkcjonalno-użytkowych

Powiązania funkcjonalne oraz podstawowe parametry obiektu przedstawione są w koncepcji stanowiącej załącznik graficzny do niniejszego opracowania.

4.3. Instalacje zewnętrzne (podłączenie budynku do sieci)

- sieć wodociągowa dla celów przeciwpożarowych i bytowych;
- sieć kanalizacji sanitarnej;
- sieć kanalizacji deszczowej;
- sieć elektroenergetyczna;
- sieć gazowa.

4.4. Instalacje wewnętrzne sanitarne

W budynku będącym przedmiotem opracowania zaprojektować należy wszystkie niezbędne instalacje, w szczególności wodociągową dla celów zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji, wodociągową przeciwpożarową, kanalizacyjną sanitarną, centralnego, a także wentylacyjną. W zakresie gospodarki ściekami i energią cieplną uwzględnić należy rozwiązania zgodne z normami UE, zwłaszcza w zakresie odzysku ciepła. W ramach instalacji wentylacyjnej przewiduje się projekt niezbędnej ilości układów wentylacyjnych, które zapewnią odpowiednią wymianę powietrza w poszczególnych pomieszczeniach wynikającą z warunków technologicznych i sanitarno-higienicznych oraz zapewnią optymalne parametry fizyczne powietrza wewnętrznego, wynikające z ich przeznaczenia (funkcji), PN i przepisów odrębnych.

4.5. Instalacje wewnętrzne elektryczne

W budynku zaprojektować należy niezbędne instalacje elektryczne z uwzględnieniem specyfiki obiektu, a także energooszczędnego wykorzystania energii (w tym stosowania energooszczędnych źródeł światła), w szczególności:

- główne rozdzielnice budynku;
- tablice,
- rozdzielnice technologiczne;
- oświetlenie podstawowe;
- oświetlenie administracyjne nocne;
- oświetlenie informacyjne;
- oświetlenie awaryjne;
- obwody gniazd wtykowych;
- obwody gniazd wtykowych technologicznych;
- instalacja wyrównawcza;
- instalacja siły;
- sieć dedykowana dla okablowania strukturalnego;
- okablowanie strukturalne;
- system przeciwpożarowy;
- instalacja TV;
- instalacja monitorująco-alarmowa;
- instalacja przyzywowa;
- instalacja odgromowa;
- system zabezpieczeń;
- zasilanie awaryjne.

AUTORZY OPRACOWANIA:

mgr inż. arch. Adam Tuszyński
Spec. architektura
28/POOKK/VI/2022

(podpis)

inż. bud. Krzysztof Tuszyński
Spec. konstrukcyjno-budowlana
GP-KZ-7342/86/92

(podpis)

01 Sierpnia 2022 r.

II. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia)

Wszystkie opracowane projekty dot. przedmiotowego zadania winny być zgodne z wymaganiami określonymi szczegółowo w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ), której elementem jest niniejsze PFU. Ponadto, Wykonawca winien uwzględnić w swojej ocenie dodatkowe opracowania, które nie zostały wyszczególnione w wymaganiach Zamawiającego, a które są ważne i niezbędne do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania projektowanego obiektu.

1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych

(zgodnie z § 18 ust. 4 pkt. 1 Rozporządzenia)

Zamawiający wymaga przyjęcia rozwiązań architektoniczno-budowlanych opartych na nowoczesnych, wysokiej jakości technologiach, materiałach i standardach wykonawczych zapewniających utworzenie dziennego i całodobowego domu pomocy w sposób przyjazny dla użytkowników i środowiska.

Zamawiający wymaga aby obiekt był dostosowany do obowiązujących przepisów prawa polskiego oraz wymagań normowych przy użyciu materiałów budowlanych, instalacyjnych i wykończeniowych zapewniających użytkowanie pomieszczeń w sposób bezpieczny, zgodny z określoną funkcją technologiczną.

Zamawiający wymaga zaprojektowania przedmiotu zamówienia zgodnego z zakresem i w sposób zapewniający osiągnięcie celu, któremu ma służyć.

2. Wymagania dotyczące architektury, konstrukcji i wykończenia

(zgodnie z § 18 ust. 3 pkt. 2, 3 i 5 Rozporządzenia)

Obiekt będący przedmiotem opracowania to projektowany budynek parterowy, niepodpiwniczony, z dachem płaskim.

W zakresie rozwiązań architektonicznych należy zaprojektować obiekt jako oparty na nowoczesnych technologiach materiałowych i wykonawczych wysokiej jakości, przy czym wszystkie użyte materiały powinny zapewnić długi okres użytkowania, posiadać aktualne atesty, deklaracje właściwości użytkowych i inne.

2.1. Konstrukcja obiektu

Konstrukcja projektowanego obiektu tradycyjna, ściany nośne murowane z pustaków gazobetonowych. Strop Teriva nad kondygnacją parteru będącym elementem konstrukcyjnym dachu płaskiego.

2.2. Ściany

Projektuje się ściany zewnętrzne i wewnętrzne z gazobetonu grubości 24 i 12cm na zaprawie cementowo-wapiennej oraz w systemie lekkiej zabudowy, z płyt gipsowo-kartonowych na konstrukcji metalowej, z wypełnieniem z wełny mineralnej kamiennej – zakres stosowania poszczególnych technologii określić należy na etapie sporządzania dokumentacji projektowej.

W miejscach projektowanych otworów drzwiowych w ścianach istniejących nadproża wykonać jako prefabrykowane L, natomiast podciągi wykonywać jako żelbetowe wylewane na budowie.

2.3. Elewacje

Projektowane ściany zewnętrzne ocieplić styropianem lub wełną mineralną. Do ustalenia na etapie projektowym pozostawia się kolor elewacji oraz zastosowane materiały elewacyjne. Należy pamiętać, iż w przypadku przegród zewnętrznych wymagana jest ochrona przed nadmiernymi stratami ciepła pomieszczeń ogrzewanych w okresie obniżonych temperatur oraz ochrona przed przegrzewaniem pomieszczeń, wywołanym nadmiernymi zyskami ciepła od promieniowania słonecznego w okresie letnim. Ponadto, projektowane przegrody przezroczyste powinny spełniać dodatkowe wymagania, wynikające z miejscowych warunków użytkowania, takich jak bezpieczeństwo użytkowania, tzn. minimalizacja możliwości skaleczenia ludzi przy nagłym zniszczeniu przegrody, ochrona przed hałasem zewnętrznym i wewnętrznym oraz ochrona przed rozprzestrzenianiem się ognia.

2.4. Posadzki

Posadzki w pomieszczeniach technicznych, higieniczno-sanitarnych, socjalnych oraz na drogach komunikacji ogólnej planuje się wykonać z płytek gresowych. W pozostałych pomieszczeniach przewiduje się montaż wykładzin obiektowych homogenicznych.

Należy pamiętać o stosowaniu materiałów o wymaganej odporności na ścieranie oraz wymaganej klasie antypoślizgowej określonych szczegółowo dla pomieszczeń o różnym przeznaczeniu. Szczegółowe wytyczne dot. zakresu stosowania poszczególnych rodzajów nawierzchni określone zostaną na etapie sporządzania dokumentacji projektowej.

2.5. Stolarka okienna i drzwiowa

Stolarka okienna drewniana, aluminiowa lub PVC o wymaganej PN izolacyjności termicznej i akustycznej; kolor zewnętrzny i wewnętrzny: określone zostaną na etapie sporządzania dokumentacji projektowej, izolacyjność termiczna okien – minimum $0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$. Wszystkie okna wyposażone w nawietrzaki higrosterowalne wramowe. Szczegółowe wytyczne dot. stolarki drzwiowej określone zostaną na etapie sporządzania dokumentacji projektowej.

2.6. Dach

W dokumentacji projektowej uwzględnić dach płaski o konstrukcji stropu Teriva. Pokrycie dachowe papy termozgrzewalnej. Pozostałe warstwy dachu określone zostaną na etapie sporządzania dokumentacji projektowej.

3. Wymagania dotyczące instalacji

(zgodnie z § 18 ust. 3 pkt. 4 Rozporządzenia)

Należy przewidzieć wyposażenie budynku we wszystkie niezbędne instalacje zapewniające użytkowanie pomieszczeń w sposób bezpieczny, zgodny z określoną funkcją oraz wymaganiami stawianymi przez normy i przepisy prawa polskiego.

Instalacje powinny być wykonane jako kryte, chyba że przepisy określające warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane, stanowią inaczej.

Wszystkie zastosowane materiały i urządzenia muszą posiadać świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie, posiadać wymagane prawem atesty i aprobaty oraz spełniać wymogi szczegółowych norm i przepisów z zakresu BHP, sanitarnych i przeciwpożarowych.

4. Wymagania dotyczące zagospodarowania terenu

(zgodnie z § 18 ust. 3 pkt. 6 Rozporządzenia)

W projekcie zagospodarowania terenu uwzględnić należy budowę ciągów pieszo-jezdnych, dróg i parkingów oraz zieleńców z małą architekturą. Ponadto należy starannie zaprojektować strefy wejściowe, tj. dojścia i dojazdy do poszczególnych wejść do budynku zapewniając osobom niepełnosprawnym dostęp do wszystkich części budynku. Ponadto zaprojektować należy odpowiednie oświetlenie zewnętrzne, lokalizację kontenera na odpady stałe w miejscu niewidocznym dla użytkowników, kosze na śmieci, a także oraz miejsca wypoczynkowe z ławkami parkowymi.

AUTORZY OPRACOWANIA:

mgr inż. arch. Adam Tuszyński
Spec. architektura
28/POOKK/VI/2022

(podpis)

inż. bud. Krzysztof Tuszyński
Spec. konstrukcyjno-budowlana
GP-KZ-7342/86/92

(podpis)

01 Sierpnia 2022 r.

III. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

(zgodnie z §16 pkt 3 Rozporządzenia)

1. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamówienia

(zgodnie z § 19 ust. 3 Rozporządzenia)

Przygotowując dokumentację projektową, będącą przedmiotem zamówienia, Wykonawca zobowiązany jest spełnić wymagania n/w ustaw:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2016 poz.290);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. Nr 92, poz. 881);
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (jednolity tekst Dz. U. z 2002 r. Nr 147, poz. 1229);
- Ustawa z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorze technicznym (Dz. U. Nr 122, poz. 1321 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 62, poz. 627; z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz.U. 2013 poz. 182);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690) z późn. zm.;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004r 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. Nr 130, poz. 1389);
- Rozporządzenie 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 (Dz. U. Nr 202, poz. 2072);
- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko (Dz. U. 1995 nr 52 poz. 284);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. Nr 120, poz. 1126);

- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. 1997 nr 129 poz. 844; tekst jednolity Dz.U. 2003 nr 169 poz. 1650 z późn. zmianami);
 - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719);
 - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030);
 - Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 27 sierpnia 2012r. w sprawie domów pomocy społecznej (Dz.U. 2012 r. poz. 964);
 - Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 26 czerwca 2012r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą (Dz.U. z dn. 29.06.2012 poz. 739).
- Dopuszcza się stosowanie przepisów i norm równoważnych.

2. Dodatkowe wytyczne Inwestorskie

(zgodnie z §18 ust 3 pkt 6 Rozporządzenia)

Przy opracowywaniu dokumentacji projektowej Wykonawca zobowiązany jest przyjmować w/w założenia, jednakże w przypadku stwierdzenia w nich niezgodności z obowiązującymi przepisami jego obowiązkiem jest dokonanie odpowiednich poprawek i korekt;

Ponadto Wykonawca zobowiązany jest uzyskać lub wykonać:

- Oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- Decyzję o warunkach zabudowy;
- Wypis i wyrys z operatu ewidencyjnego;
- Mapę do celów projektowych obejmującą w całości obszar objęty opracowaniem projektowym;
- Wytyczne konserwatorskie;
- Uzgodnienie zjazdu publicznego;
- Warunki przyłączenia budynku do sieci elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- Dokumentację geotechniczną określającą warunki gruntowo-wodne;
- Zezwolenia na konieczną do realizacji inwestycji wycinkę drzew.

3. Załączniki do programu funkcjonalno-użytkowego

- Koncepcja zagospodarowania pomieszczeń obiektu objętego zakresem opracowania;
- Kopia mapy do celów projektowych – w dokumentacji koncepcji architektonicznej;
- Dokumentacja fotograficzna – w dokumentacji koncepcji architektonicznej.

AUTORZY OPRACOWANIA:

mgr inż. arch. Adam Tuszyński
Spec. architektura
28/POOKK/VI/2022

(podpis)

inż. bud. Krzysztof Tuszyński

Spec. konstrukcyjno-budowlana
GP-KZ-7342/86/92

(podpis)

01 Sierpnia 2022 r.