

PROGRAM FUNKcjONALNO – UŻYTKOWY

NAZWA ZAMÓWIENIA:

PRZEBUDOWA ORAZ UTWORZENIE MIESZKAŃ WSPOMAGANYCH

ADRES INWESTYCJI:

BLUNAKI 1, 82-440 DZIERZGOŃ

dz. nr 28/3 oraz 28/4, obr. Blunaki, gm. Dzierzgoń

INWESTOR:

GMINA DZIERZGOŃ, UL. PLAC WOLNOŚCI 1,
82-440 DZIERZGOŃ

AUTORZY OPRACOWANIA:

mgr inż. Jacek Karpowicz

inż. Izabela Gruchała-Węsierska

upr. nr POM/0135/OWOK/14

DATA OPRACOWANIA:

KWIECIEŃ 2021

SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKcjONALNO-UŻYTKOWEGO

- 1) Opis ogólny przedmiotu zamówienia
- 2) Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia
- 3) Część rysunkowa

NAZWY I KODY CPV:

71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne;

71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego;

45000000-7 Usługi budowlane;

45200000-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej

45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków

Spis treści

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	3
1.1. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE OBIEKTU	4
1.1.1. Bilans powierzchni terenu	4
1.1.2. Założenia funkcjonalno-przestrzenne budynku.....	4
1.2. ZAKRES OPRACOWANIA PROJEKTOWEGO	9
1.3. ZAKRES ROBÓT.....	9
1.4. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	11
1.4.1. Uwarunkowania planistyczne	11
1.4.2. Uwarunkowania związane z uzbrojeniem terenu	11
1.4.3. Uwarunkowania związane z ochroną zabytków i położeniem na terenach prac górnictw.	11
1.4.4. Uwarunkowania związane z ochroną środowiska	12
1.4.5. Uwarunkowania związane ze stanem istniejącym	12
1.4.6. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe	12
1.4.7. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe.....	12
2. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	14
2.1. Wymagane cechy obiektu dotyczące zaprojektowanych rozwiązań budowlano- konstrukcyjnych, architektury, instalacji sanitarnych i elektrycznych oraz wykończenia	21

Część rysunkowa

Plan zagospodarowania terenu	1:500
Rys. A0 – rzut piwnic	1:50
Rys. A1 – rzut parteru	1:50
Rys. A2 – rzut poddasza	1:50
Rys. A3 – rzut dachu	1:50
Rys. A4 – przekrój A-A	1:50
Rys. A5 – przekrój B-B	1:50
Rys. A6 – elewacja frontowa, elewacja tylna	1:50
Rys. A7 – elewacja boczna prawa, elewacja boczna lewa	1:50

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedmiotem zamówienia jest przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego znajdującego się pod adresem Blunaki 1, 82-440 Dzierżgoń, na potrzeby utworzenia mieszkań chronionych. Budynek znajduje się na działce nr 28/3 oraz 28/4 i jest objęty ochroną konserwatorską. Wjazd na działkę z drogi publicznej powiatowej.

W budynku przewidziane jest 5 stref :

- Strefa mieszkalna - 3 mieszkania chronione usytuowane na parterze budynku, przeznaczone na całodobowy pobyt łącznie 15 osób,
- Strefa dzienna – miejsce krótkookresowej opieki wytchnieniowej dziennej (część wspólna obiektu – ogólnodostępna) dla 25 osób (sala do zajęć, salon, łazienka, kuchnia),
- Strefa całodobowej opieki wytchnieniowej (mieszkanie przeznaczone na stały pobyt 5 osób),
- Strefa zaplecza – pomieszczenia dla personelu.
- Pomieszczenie Centrum Sąsiedzkich Usług Opiekuńczych i Wolontariatu

Obiekt będzie w pełni dostosowany dla osób niepełnosprawnych, w budynku zaprojektowano toalety, ciągi komunikacyjne oraz windę dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne. Na działce zaprojektowano miejsca do parkowania samochodów, w tym miejsca przystosowane do korzystania dla osób niepełnosprawnych.

ZAKRES OPRACOWANIA:

- Przygotowanie i uzgodnienie założeń realizacyjnych
- Przygotowanie projektu budowlanego oraz wykonawczego
- Roboty rozbiórkowe
- Roboty budowlane
- Roboty instalacyjne
- Opracowanie dokumentacji powykonawczej wielobranżowej
- Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie

CELE PRZEDSIĘWZIĘCIA:

Celem inwestycji jest zwiększenie i tworzenie trwałych miejsc świadczenia usług społecznych poprzez zwiększenie dostępności do nich, w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2014 – 2020. Projekt wpisuje się w cele wskazane w Ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1062); Projekt ma na celu stworzenie warunków dostarczania usług społecznych, w formule mieszkań chronionych oraz opieki wytchnieniowej adekwatnie do zdiagnozowanych potrzeb rodzin dotkniętych ubóstwem, długotrwałym bezrobociem, trudnościami opiekuńczo-wychowawczymi, niepełnosprawnością oraz problemami uzależnień i przemocy domowej. Problemy te dotyczą rodzin z osobami potrzebującymi wsparcia w codziennym funkcjonowaniu – osób starszych, przewlekle chorych oraz z niepełnosprawnością.

Utworzenie mieszkań chronionych oraz usług opieki wytchnieniowej w formie krótkookresowego pobytu dziennego oraz całodobowego będzie gwarantować uczestnikom wsparcia warunki życia jak najbardziej zbliżone do warunków domowych i rodzinnych oraz umożliwi podtrzymywanie więzi rodzinnych i sąsiedzkich. Centrum Sąsiedzkich Usług Opiekuńczych i Wolontariatu pozwoli na reintegrację osób zagrożonych wykluczeniem z lokalną społecznością.

1.1. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE OBIEKTU

1.1.1. Bilans powierzchni terenu

Powierzchnia działki nr 28/3: 1642 m²

Powierzchnia działki nr 28/4: 379 m²

Powierzchnia działek razem: 2021 m² – 100%

STAN ISTNIEJĄCY:

Powierzchnia zabudowy: 339,88 m² – 16,82 %

Powierzchnia utwardzona: 59,54 m² – 2,95 %

Obiekt gospodarczy nr 1 17,83 m² – 0,88%

Obiekt gospodarczy nr 2 14,43 m² – 0,71%

Powierzchnia biologicznie czynna: 1589,32 m² – 78,64 %

POWIERZCHNIE PROJEKTOWANE:

Powierzchnia zabudowy: 339,88 m² – 16,82 %

Powierzchnia utwardzona: 742,86 m² – 36,76 %

Powierzchnia biologicznie czynna: 938,26 m² – 46,42 %

Budynek usytuowany jest w większości na działce nr 28/3, około 12% obiektu obecnie znajduje się na działce nr 28/4. Planuje się rozbudowę obiektu o dobudowanie zewnętrznej klatki schodowej wraz z windą, oraz rozbiórkę (istniejącej dobudówki - pom. technicznego, korytarza oraz pom. gospodarczego) zajmującego się na działce 28/4.

1.1.2. Inwentaryzacja – właściwości funkcjonalno-użytkowe

Budynek objęty inwestycją jest podpiwniczony oraz posiada dwie kondygnacje nadziemne. Piwnice funkcjonują obecnie jako spiżarnie lub pomieszczenia do przechowywania rzeczy mieszkańców. Są przydzielone odpowiednio do mieszkań znajdujących się w budynku.

Na parterze znajdują się 3 mieszkania, a na poddaszu 2 mieszkania oraz 2 pomieszczenia gospodarcze. Wejście główne do budynku znajduje się w jego środkowej części od strony zachodniej i umożliwia bezpośredni dostęp do dwóch mieszkań znajdujących się na parterze oraz poprzez klatkę schodową do pomieszczeń znajdujących się na poddaszu. Mieszkanie na parterze od strony północnej posiada osobne wejście do budynku, a mieszkanie umiejscowione po stronie południowej posiada dodatkowe wejście poprzez ganek znajdujący się w najniższej części budynku. Szczegółowy rozkład zinwentaryzowanych pomieszczeń znajduje się na rysunkach nr I-A0, I-A1 oraz I-A2. Istniejący dach jest wielospadowy o nachyleniu 12,3%.

STAN FAKTYCZNY POSZCZEGÓLNYCH POMIESZCZEŃ

MIESZKANIE NR 1

W pomieszczeniu nr 1.3 znajdują się obecnie: miska ustępowa, umywalka oraz kabina prysznicowa. W pomieszczeniu nr 1.1 oraz 1.5 znajduje się piec kaflowy. Pozostałe pomieszczenia nie posiadają obecnie wyposażenia użytkowego.

MIESZKANIE NR 2

W pomieszczeniu nr 1.8 znajdują się obecnie: miska ustępowa, umywalka oraz wanna. W pomieszczeniach 1.6 znajduje się piec kaflowy. Pozostałe pomieszczenia nie posiadają obecnie wyposażenia użytkowego.

MIESZKANIE NR 3

*PROGRAM FUNKcjONALNO – UŻYTKOWY
PRZEBUDOWA ORZ UTWORZENIE MIESZKAŃ WSPOMAGANYCH*

W pomieszczeniu nr 1.15 znajdują się obecnie: miska ustępowa, umywalka oraz kabina prysznicowa. Pozostałe pomieszczenia nie posiadają obecnie wyposażenia użytkowego.

KLATKA SCHODOWA

Na klatce schodowej znajdują się drewniane schody

MIESZKANIE NR 4

W pomieszczeniu nr 2.1, 2.2 oraz 2.3 znajduje się piec kaflowy, a pomieszczeniu nr 2.4 miska ustępowa oraz wanna. Pozostałe pomieszczenia nie posiadają obecnie wyposażenia użytkowego

MIESZKANIE NR 5

Brak wyposażenia użytkowego

Zestawienie powierzchni – parter

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI		
LP	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA [m ²]
1	pokój	16.53
2	kuchnia	16.47
3	łazienka	3.07
4	korytarz	4.34
5	pokój	15.10
6	korytarz	13.77
7	klatka schodowa	13.91
8	pokój	10.96
9	kuchnia	12.99
10	łazienka	4.57
11	korytarz	9.05
12	pokój	19.80
13	pokój	12.11
14	korytarz	5.95
15	pom. gospodarcze	5.12
SUMA		173.8

*PROGRAM FUNKcjONALNO – UŻYTKOWY
PRZEBUDOWA ORZ UTwORZENIE MIESZKAŃ WSPOMAGANYCH*

Zestawienie powierzchni – poddasze

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI		
LP	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA [m ²]
1	pokój	26.33
2	pokój	20.28
3	pokój	26.33
4	łazienka	8.22
5	korytarz	12.10
6	pom. gospodarcze	14.45
7	klatka schodowa	27.28
8	kuchnia	13.30
9	pokój	10.50
10	pokój	14.08
11	korytarz	1.54
12	pom. gospodarcze	4.34
13	łazienka	4.74
SUMA		183.7

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY
PRZEBUDOWA ORZ UTWORZENIE MIESZKAŃ WSPOMAGANYCH

WYKOŃCZENIE ISTNIEJĄCYCH POMIESZCZEŃ NA PARTERZE – INWENTARYZACJA

Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Podłoga	Ściana	Sufit	Stolarka drzwiowa, odboje i pochwyty
WYKOŃCZENIE POMIESZCZEŃ					
1.0	przedsionek	podłogowa wykładzina rulonowa typu PCV	1 x farba emulsyjna	1x farba emulsyjna	drzwi zewnętrzne drweniane, ościeżnica drewniana
1.1	kuchnia		płytki ceramiczne na wysokość 2m, powyżej 1 x farba emulsyjna		drzwi wewnętrzne płytowe, ościeżnica z płyty MDF
1.2	korytarz				
1.3	łazienka		drzwi wewnętrzne płytowe, ościeżnica z płyty MDF		
1.4	pokój				
1.5	pokój				
1.6	pokój				
1.7	kuchnia				
1.8	łazienka	terakota	płytki ceramiczne na wysokość 2 m, powyżej 1 x farba emulsyjna	1x farba emulsyjna	drzwi wewnętrzne płytowe, ościeżnica z płyty MDF
1.9	korytarz	podłogowa wykładzina rulonowa typu PCV	tapeta winylowa na wysokość 2m, powyżej 1 x farba emulsyjna		
1.10	pokój		1 x farba emulsyjna		
1.11	klatka schodowa	deska podłogowa	1 x farba kredowa	1 x farba emulsyjna	drzwi wewnętrzne płytowe, ościeżnica z płyty MDF
1.12	korytarz				drzwi zewnętrzne drweniane, ościeżnica drewniana
1.13	pokój	podłogowa wykładzina rulonowa typu PCV	1 x farba emulsyjna	1 x farba emulsyjna	drzwi wewnętrzne ramowe, ościeżnica z płyty MDF
1.14	kuchnia		płytki ceramiczne - 60 cm 1 x farba emulsyjna		drzwi wewnętrzne płytowe, ościeżnica z płyty MDF
1.15	łazienka		płytki ceramiczne na wysokość 2m, powyżej 1 x farba emulsyjna		
1.16	korytarz		tynek mozaikowy na wysokość 1m, powyżej 1 x farba emulsyjna		
1.17	pokój	panele podłogowe	1 x farba emulsyjna, na jednej ścianie tapeta winylowa		
1.18	pokój	z	tapeta winylowa		
1.19	korytarz		1 x farba emulsyjna		drzwi wewnętrzne płytowe, ościeżnica z płyty MDF
1.20	pomieszczenie gospodarcze				
1.21	pomieszczenie gospodarcze				

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY
PRZEBUDOWA ORZ UTWORZENIE MIESZKAŃ WSPOMAGANYCH

WYKOŃCZENIE ISTNIEJĄCYCH POMIESZCZEŃ NA PODDASZU – INWENTARYZACJA

Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Podłoga	Ściana	Sufit	Stolarka drzwiowa, odboje i pochwyty
WYKOŃCZENIE POMIESZCZEŃ					
2.1	pokój	deska podłogowa /podłogowa wykładzina rulonowa typu PCV	1 x farba kredowa	1 x farba emulsyjna	drzwi wewnętrzne drewniane, ościeżnica drewniana
2.2	pokój				
2.3	pokój				
2.4	łazienka				drzwi wewnętrzne płytowe, ościeżnica z płyty MDF
2.5	korytarz				
2.6	pomieszczenie gosporarcze				
2.7	klatka schodowa				-
2.8	kuchnia	panele podłogowe	1 x farba emulsyjna	1 x farba emulsyjna	drzwi wewnętrzne płytowe, ościeżnica z płyty MDF
2.9	pokój				
2.10	pokój				
2.11	korytarz				
2.12	pomieszczenie gosporarcze		płytki ceramiczne		
2.13	łazienka		płytki ceramiczne		
2.14	pomieszczenie gosporarcze	deska podłogowa	1 x farba kredowa		

1.1.3. Założenia funkcjonalno-przestrzenne budynku

STREFA MIESZKALNA, mieszkania wspomagane– min. 12 m² na osobę

- MIESZKANIE NR 1 (6-osobowe):
- MIESZKANIE NR 2 (3-osobowe)
- MIESZKANIE NR 3 (6-osobowe)

STREFA DZIENNA – DZIENNY DOM POBYTU / DZIENNA OPIEKA WYTCNIENIOWA (25 – osób)

- SALA ZAJĘĆ
- SALON
- KORYTARZ
- ŁAZIENKA
- KUCHNIA

STREFA MIESZKALNA, całodobowa opieka wytchnieniowa – min. 12 m² na osobę

- MIESZKANIE NR 4 (5-osobowe)

STREFA ZAPLECZA / KOMUNIKACJA

- POMIESZCZENIE GOSPODARCZE
- BIURO
- POMIESZCZENIE SOCJALNE
- WC PERSONELU
- CENTRUM SĄSIEDZKIM USŁUG OPIEKUŃCZYCH I WOLONTARIATU PRZEDSIONEK
- ARCHIWUM
- HOL / KOMUNIKACJA / KLATKA SCHODOWA / WINDA

Projektuje się przebudowę wejścia do budynku, w postaci dobudowy klatki schodowej z wybudowaniem windy oraz podjazdem dla osób niepełnosprawnych – od strony podwórka. Budynek powinien być wyposażony w następujące instalacje:

- centralne ogrzewanie
- wody ciepłej i zimnej
- odprowadzenie ścieków sanitarnych
- zasilanie w energię elektryczną
- wentylację mechaniczną
- monitoring
- instalację teletechniczną i informatyczną
- system przywoławczy

1.2. ZAKRES OPRACOWANIA PROJEKTOWEGO

Wszystkie roboty budowlane składające się na przedmiot zamówienia powinny zostać zaprojektowane i wykonane zgodnie z przepisami prawa budowlanego, warunkami technicznymi, przepisami sanitarnymi, ochrony p.poż., bhp, innymi przepisami obowiązującymi dla tego typu obiektów. Wykonawca może przyjąć rozwiązania wskazane przez Zamawiającego w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym lub równoważne. Wszystkie określenia i nazwy urządzeń, materiałów, służą jedynie do określenia parametrów jakościowych. Zamawiający uzna, że oferta jest równoważna, jeżeli przedstawia przedmiot zamówienia o właściwościach funkcjonalnych, jakościowych i merytorycznych takich samych lub lepszych od tych, które zostały określone przez program funkcjonalno-użytkowy. Wszędzie tam, gdzie w przedmiocie zamówienia występuje konkretna norma, aprobata, specyfikacja techniczna i techniczne systemy odniesienia ustanowione przez polskie oraz europejskie organy normalizacyjne, zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym. Wykonawca, który powołuje się na rozwiązania równoważne opisywanym przez zamawiającego jest zobowiązany wykazać, że oferowane przez niego roboty budowlane spełniają wymagania określone przez zamawiającego.

Wykonanie kompleksowej dokumentacji obejmuje następujące elementy:

- Uzyskanie mapy do celów projektowych
- Uzyskanie wszelkich niezbędnych do zaprojektowania robót budowlanych dokumentów oraz informacji
- Uzyskanie akceptacji zamawiającego proponowanych rozwiązań materiałowych
- Uzyskanie w imieniu zamawiającego niezbędnych uzgodnień wymaganych do otrzymania pozwolenia na budowę
- Opracowanie ekspertyzy technicznej
- Opracowanie kompletnego projektu budowlanego i uzyskanie pozwolenia na budowę
- Opracowanie projektów wykonawczych w zakresie koniecznym do wykonania zadania
- Opracowanie przedmiarów i kosztorysów
- Opracowanie Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych zgodnie z aktualnym rozporządzeniem
- Pełnienie nadzoru autorskiego

1.3. ZAKRES ROBÓT

- Zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z przeznaczeniem na mieszkania chronione, opiekę wytnieniową w formie krótkookresowego pobytu dziennego lub całodobowego oraz centrum sąsiedzkich usług opiekuńczych i wolontariatu.

- Przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z dobudowaniem klatki schodowej i windy
- Dostosowanie budynku do korzystania przez osoby niepełnosprawne
- Rozbiórka obiektów gospodarczych

ROBOTY ROZBIÓRKOWE:

- Zabezpieczenie terenu rozbiórki
- skucie istniejących warstw posadzki ułożonych na stropie między piwnicą a parterem
- wyburzenie ścianek działowych
- demontaż pieców kaflowych
- usunięcie warstw wykończeniowych ścian
- demontaż istniejącej armatury
- demontaż stolarki
- usunięcie sufitów podwieszanych
- demontaż stropu nad parterem
- rozebranie ścian wewnętrznych wg rysunków projektu
- demontaż pokrycia oraz konstrukcji dachu
- demontaż obiektu przylegającego do budynku od strony południowo-zachodniej
- wywiezienie materiałów porozbiórkowych na składowisko materiałów odpadowych i do utylizacji)
- demontaż obiektów gospodarczych

ROBOTY BUDOWLANE:

- murowanie ścian nośnych wewnątrz budynku
- wykonanie stropu żelbetowego
- wykonanie wzmocnienia konstrukcji ścian zewnętrznych poddasza
- wykonanie wieńca żelbetowego
- montaż konstrukcji oraz pokrycia dachu
- montaż schodów żelbetowych monolitycznych
- wydzielenie pomieszczeń ściankami działowymi
- wykonanie zewnętrznej klatki schodowej wraz z windą
- wykonanie nadproży w nowych otworach okiennych i drzwiowych
- uzupełnienie tynków
- montaż stolarki
- wykonanie sufitów podwieszanych
- wykonanie wydzieleni i zabezpieczeń p.poż.
- wykonanie schodów oraz rampy dla niepełnosprawnych przed wejściem do budynku
- docieplenie budynku
- wykonanie utwardzenia miejsc postojowych, dojazdu, przejść oraz tarasu
- roboty wykończeniowe

ROBOTY INSTALACYJNE:

- wymiana instalacji elektrycznej
- wykonanie instalacji wodno - kanalizacyjnej
- wykonanie instalacji centralnego ogrzewania
- montaż wentylacji mechanicznej

- montaż monitoringu
- montaż instalacji teletechnicznej i informatycznej
- montaż systemu przywoławczego

1.4. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1.4.1. Uwarunkowania planistyczne

Na terenie inwestycji nie występuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy

1.4.2. Uwarunkowania związane z uzbrojeniem terenu

Działka na której znajduje się budynek objęty inwestycją jest uzbrojona w media takie jak: sieć wod.-kan. oraz elektryczna.

Elementami niniejszego programu funkcjonalno-użytkowego, które wymagają przyłączenia są w szczególności:

- zasilenie elektryczne budynku wraz z oświetleniem terenu
- zasilenie w wodę

Wg decyzji o warunkach zabudowy sposób odprowadzenia ścieków sanitarnych pozostaje bez zmian, a zapotrzebowanie na energię ciepłą ustala się indywidualnie w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła lub/i z odnawialnych źródeł energii.

1.4.3. Uwarunkowania związane z ochroną zabytków i położeniem na terenach prac górniczych.

Budynek inwestycyjny jest objęty ochroną konserwatorską, o której mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U z 2020 r., poz. 282 ze zm.) – obiekt wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków (dwór z XX w. pozycja 42/355). Projektowana przebudowa wpisuje się w założenia konserwatorskie. Rozważane są dwie opcje postępowania ws. uzgodnień konserwatorskich:

1. Planuje się pozostawienie jednej z elewacji jako „świadek historii”. Elewacja ta zostanie odrestaurowana w sposób historyczny – ówczesny, a na jej wzór zostaną wykonane i docieplone z zewnątrz pozostałe elewacje.
2. Drugi sposób postępowania zakłada odtworzenie wszystkich elewacji w oryginale, natomiast umieszczenie warstwy termoizolacji zakłada od wewnątrz.

W każdym przypadku do remontu użyte zostaną farby oraz wyprawy renomowanych firm wytwarzających produkty do odtwarzania detali architektonicznych / produkty restauratorskie. Przewidujemy użyć produktów następujących firm KEIM oraz REMMERS. Produkty które oferują najtrwalsze powłoki elewacyjne na bazie krzemianów. Materiały są zoptymalizowane w celu dostosowania w miejscach napraw koloru i struktury tynku oraz oryginalnego kamienia. Projektowana kolorystyka w odcieniach szarości – tło – odcień nr 9552, detale – odcień nr 9556, wg wzornika KEIM EXCLUSIV, kolorystyka na etapie uzgodnień konserwatorskich może ulec zmianie. Pokrycie dachu z paneli dachowych w kolorze grafitu alternatywnie dachówka zakładkowa esówka. Geometria dachu pozostaje bez zmian – spadek 12,3 %.

Działka nie znajduje się na terenie eksploatacji górniczej.

1.4.4. Uwarunkowania związane z ochroną środowiska

Inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o którym mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.)

1.4.5. Uwarunkowania związane ze stanem istniejącym

Teren objęty inwestycją zlokalizowany jest na działkach nr 28/3 oraz 28/4, obr. Blunaki, gm. Dzierżgoń. Od strony południowo-wschodniej działka przylega do drogi gruntowej. Działki są częściowo zadrzewione, z nieznacznym nachyleniem terenu w kierunku południowym.

Uzbrojenie terenu – działki posiadają sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego takie jak: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna.

1.4.6. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Celem planowanej inwestycji jest przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Budynek piętrowy, podpiwniczony z dachem wielospadowym o nachyleniu 12,3 %. Projektowana elewacja o wysokich walorach estetycznych z zachowaniem detali architektonicznych. Proponowany układ pomieszczeń wg załącznika do PF-U.

1.4.7. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ PARTERU

MIESZKANIE NR 1 – 80,44 m²

- POKÓJ – 26,13 m²
- POKÓJ – 12,48 m²
- KORYTARZ – 3,48 m²
- KUCHNIA – 16,75 m²
- ŁAZIENKA – 6,08 m²
- POKÓJ – 15,52 m²

MIESZKANIE NR 2 – 37,01 m² :

- POKÓJ – 11,87 m²
- KUCHNIA – 10,21 m²
- ŁAZIENKA – 4,68 m²
- POKÓJ – 10,25 m²

MIESZKANIE NR 3 – 73,36 m² :

- POKÓJ – 10,65 m²
- KUCHNIA – 16,24 m²
- ŁAZIENKA – 5,50 m²
- KORYTARZ – 8,85 m²
- POKÓJ – 13,85 m²
- POKÓJ – 18,27

HOL – 34,39 m²

KUCHNIA KATERINGOWA – 19,83 m²

KLATKA SCHODOWA – 17,16 m² (nie wliczona do pow. użytkowej)

Suma powierzchni pomieszczeń parteru (pow. Użytkowa): 245,03 m²

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ PODDASZA

DZIENNA OPIEKA WYTCNIENIOWA – 71,84 m²

- SALA ZAJĘĆ – 30,98 m²
- ŁAZIENKA – 4,18 m²
- KORYTARZ – 5,28 m²

- SALON – 31,40 m²

MIESZKANIE CAŁODOBOWEJ OPIEKI WYTCHNIENIOWEJ – 87,52 m²

- POKÓJ – 11,08 m²
- KUCHNIA – 25,48 m²
- ŁAZIENKA – 5,80 m²
- WC – 2,51 m²
- KORYTARZ – 10,33 m²
- POKÓJ – 13,85 m²
- POKÓJ – 18,27 m²

KOMUNIKACJA – 29,87 m²

POMIESZCZENIA PERSONELU – 47,70 m²

- BIURO – 8,30 m²
- POMIESZCZENIE SOCJALNE – 17,92 m²
- WC PERSONELU – 2,15 m²
- CENTRUM SĄSIEDZKICH USŁUG OPIEKUŃCZYCH I WOŁONTARIATU – 11,89 m²
- POMIESZCZENIE GOSPODARCZE – 4,10 m²
- ARCHIWUM – 3,34 m²

Suma powierzchni pomieszczeń poddasza (pow. Użytkowa): 236.93 m²

Powierzchnia całkowita zabudowy: 341,31 m²

Powierzchnia użytkowa budynku: 481,96 m²

Kubatura budynku: 2411,91 m³

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY
PRZEBUDOWA ORZ UTWORZENIE MIESZKAŃ WSPOMAGANYCH

WYKOŃCZENIE POMIESZCZEŃ – PARTER

Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Podłoga	Ściana	Sufit	Stolarka drzwiowa, odboje i pochwyty
WYKOŃCZENIE POMIESZCZEŃ					
1.1	pokój	panele podłogowe PCV	2 x farba akrylowa	2 x farba akrylowa	drzwi wewnętrzne płytkowe pełne, ościeżnica z płyty MDF
1.2	pokój				
1.3	korytarz				
1.4	kuchnia	płytki gresowe	płytki ceramiczne 60 cm nad blatem 2 x farba akrylowa w pozostałej części płytki ceramiczne		
1.5	łazienka				
1.6	pokój				
1.7	pokój	panele podłogowe PCV	2 x farba akrylowa		
1.8	kuchnia	płytki gresowe	płytki ceramiczne 60 cm nad blatem 2 x farba akrylowa w pozostałej części płytki ceramiczne		
1.9	łazienka				
1.10	pokój				
1.11	hol	panele podłogowe PCV	2 x farba akrylowa		
1.12	kuchnia cateringowa	płytki gresowe	2 x farba lateksowa	2 x farba akrylowa	drzwi aluminiowe - w klasie ognioodporności ppoż., ościeżnice aluminiowe
1.13	pokój		2 x farba akrylowa		
1.14	kuchnia		płytki gresowe	płytki ceramiczne 60 cm nad blatem 2 x farba akrylowa w pozostałej części	2 x farba akrylowa
1.15	korytarz	2 x farba akrylowa			
1.16	łazienka	płytki ceramiczne			
1.17	pokój	panele podłogowe PCV	2 x farba akrylowa		
1.18	pokój				
1.19	klatka schodowa	płytki gresowe	2 x farba lateksowa		drzwi zewnętrzne aluminiowe przeszklone, ościeżnice aluminiowe (drzwi mogą ulec zmianie po uzgodnieniu z konserwatorem)

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY
PRZEBUDOWA ORZ UTWORZENIE MIESZKAŃ WSPOMAGANYCH

WYKOŃCZENIE POMIESZCZEŃ – PODDASZE

Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Podłoga	Ściana	Sufit	Stolarka drzwiowa, odboje i pochwyt
WYKOŃCZENIE POMIESZCZEŃ					
2.1	sala zajęć	płytki gresowe	2 x farba lateksowa	2 x farba akrylowa	drzwi wewnętrzne płytowe pełne, ościeżnica z płyty MDF
2.2	korytarz				
2.3	łazienka		płytki ceramiczne		
2.4	salon				
2.5	biuro	panele podłogowe PCV	2 x farba lateksowa		
2.6	pomieszczenie socjalne	płytki gresowe			
2.7	WC		płytki ceramiczne		
2.8	przedsiónek		2 x farba lateksowa		
2.9	archiwum	płytki gresowe	2 x farba akrylowa		
2.10	pomieszczenie gospodarcze		płytki ceramiczne w części poboru wody,		
2.11	biuro prezesa	panele podłogowe PCV	2 x farba lateksowa	2 x farba akrylowa	drzwi aluminiowe - w klasie ognioodporności ppoż., ościeżnice aluminiowe
2.12	komunikacja	płytki gresowe	2 x farba lateksowa		drzwi aluminiowe przeszklone - w klasie ognioodporności ppoż., ościeżnice aluminiowe
2.13	pokój	panele podłogowe PCV	2 x farba akrylowa		drzwi wewnętrzne płytowe pełne, ościeżnica z płyty MDF
2.14	salon/kuchnia	płytki gresowe	płytki ceramiczne 60 cm nad blatem 2 x farba akrylowa w pozostałej części		
2.15	łazienka		płytki ceramiczne		
2.16	WC				
2.17	korytarz				
2.18	pokój	panele podłogowe PCV	2 x farba akrylowa		
2.19	pokój				
2.20	klatka schodowa	płytki gresowe	2 x farba lateksowa		-

OPIS ZAPLANOWANEGO WYPOSAŻENIA POMIESZCZEŃ

PARTER

Każde Pomieszczenie wyposażone zostanie w czytelną informację odnośnie funkcji pomieszczenia. Niezbędnym wyposażeniem każdego z pomieszczeń będzie karnisz z firankami, zasłonami oraz rolety. Ponadto planuje się zakup niezbędnych ozdób, ramek na zdjęcia, zegarów czy obrazów, mających na celu ocieplenie wnętrza. Do każdego z pomieszczeń zostaną zakupione kwiaty ozdobne w doniczkach. Obiekt wyposażony zostanie także w pojemniki do segregacji odpadów. Niezbędnym elementem pomieszczeń dziennych i całodobowych będzie system przyzywowy.

POKÓJ 2 OSOBOWY/POKÓJ 1 OSOBOWY (NR NA RZUCIE 1.1, 1.2, 1.6, 1.13, 1.17, 1.18)

Pokoje mieszkalne przeznaczone na pobyt całodobowy zostaną wyposażone i dostosowane do potrzeb indywidualnych podopiecznych. Podstawowe wyposażenie dla każdego podopiecznego stanowi łóżko pojedyncze drewniane, materac dostosowany do osób ze schorzeniami kręgosłupa, komplet kołder hipoalergiczných, komplet poduszek, jasek, prześcieradło, komplet pościeli, koc, szafka nocna, krzesło, szafka na ubrania, lampka nocna, stolik, wieszak na ubrania, lustro.

POKÓJ 2 OSOBOWY/POKÓJ 1 OSOBOWY (NR NA RZUCIE 1.7, 1.10)

Pokoje mieszkalne posiadają identyczne wyposażenie jak pokoje na parterze o numerach na rzucie 1.1, 1.2, 1.6, 1.13, 1.17, 1.18. Ponadto ze względu na brak części wspólnej wypoczynkowej oraz korytarza w mieszkaniu nr 2 zakłada się dodatkowe wyposażenie każdego z pokoi w postaci: telewizora, stolika RTV pod telewizor, szafki na obuwie, dywaniki na obuwie, maty do ociekania obuwia oraz regał do ociekania obuwia.

KUCHNIA (NR NA RZUCIE 1.4, 1.14)

Pomieszczenie stanowi połączenie jadalni z kuchnią. Pomieszczenia będą wyposażone w następujące urządzenia stałe: Zabudowa szafek kuchennych dolnych podblatowych i szafek wiszących, w których zostaną umieszczone urządzenia kuchenne takie jak piekarnik elektryczny, płyta grzewcza elektryczna, zmywarka – wyparzarka, zlewozmywak dwukomorowy oraz pralkę. Dodatkowym wyposażeniem kuchni będzie lodówka, mikrofalówka, czajnik elektryczny, urządzenie gastronomiczne wielofunkcyjne, oraz wyposażenie: zestaw garnków, desek do krojenia, noży, sztućców, talerzy (duże, małe, płaskie, głębokie), miseczek, kubków, szklanek, salaterki, cukiernice, solniczki, pieprzniczki, półmiski oraz rękawice kuchenne. Strefę jadalnianą uzupełni stół z regulowaną wysokością wraz z krzesłami z oparciem, telewizor, stolik RTV. Aby zadbać o higienę przewidziano dodatkowo dozownik na mydło, pojemnik na ręczniki papierowe.

KUCHNIA (NR NA RZUCIE 1.8)

Kuchnia z jadalnią posiada wyposażenie kuchenne identyczne jak kuchnia nr na rzucie 1.4, 1.14. Pomieszczenie to nie posiada funkcji rekreacyjnej ze względu na niewielką przestrzeń. Różnice stanowi brak telewizora i szafki RTV, które znajdują się w bezpośrednio w pokojach o numerach na rzucie 1.7, 1.10.

ŁAZIENKA Z PRYSZNICEM (NR NA RZUCIE 1.5, 1.9, 1.16)

Łazienka będzie wyposażona w ceramikę łazienkową. Wszystkie miski ustępowe wiszące, mocowane na stelażach, ceramiczne. Umywalki wpuszczane mocowane w blacie lub podblatowe, z otworem i przelewem, ceramiczne, wyposażone w stały korek (przekrycie światła odpływu bez możliwości odcięcia odpływu). Brodzik najazdowy bezprogowy wraz ze słuchawką prysznicową dostosowane dla potrzeb OzN, oraz osób posiadających trudności w poruszaniu się, dodatkowo wyposażony w miejsce do siedzenia pod natryskiem (stołek z regulowaną wysokością). Pomieszczenie łazienki z natryskiem dla OzN zostanie wyposażone w pochwyt.

Łazienka wyposażona w min.: szafkę pod umywalkę, suszarkę do rąk mocowaną do ściany, podajnik ręczników papierowych naścienny, uchwyt na papier toaletowy naścienny, szczotkę toaletową, dozownik na mydło przy umywalce naścienny, wieszak na ręcznik, oraz lustro na wymiar. Dodatkowe wyposażenie stanowi mata antypoślizgowa, półka pod prysznic oraz zasłona prysznicowa.

KORYTARZ (NR NA RZUCIE 1.3, 1.15)

Korytarze stanowią ciągi komunikacyjne mieszkania nr 1 i 3. Zostaną wyposażone w odpowiednie systemy oświetleniowe dróg ewakuacyjnych. Ciągi te zachowuje się przestronne z wyodrębnieniem części służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców. Korytarze będą wyposażone w wieszaki naściennne, szafki na obuwie, dywaniki na obuwie, maty do ociekania obuwia, regał do ociekania obuwia, tablice informacyjne oraz gaśnice.

HOL (NR NA RZUCIE 1.11)

Hol łączy funkcje ciągu komunikacyjnego oraz sali rekreacyjnej. Ciągi zostaną wyposażone w odpowiednie systemy oświetleniowe dróg ewakuacyjnych. Ciągi te zachowuje się przestronne z wyodrębnieniem części służące zaspokojeniu potrzeb społecznych i komunikacyjnych. Hol będzie wyposażone w wieszaki naściennne, szafki na obuwie, dywaniki na obuwie, maty do ociekania obuwia, regał do ociekania obuwia, tablice informacyjne oraz gaśnice.

Część rekreacyjna będzie wyposażona w kanapę, stół kawowy, narzuty na kanapę, poduszki ozdobne. Hol stanowi część multimedialną obiektu, w której znajduje się sprzęt grający, projektor/rzutnik/ekran oraz laptop.

KUCHNIA (NR NA RZUCIE 1.12)

Kuchnia cateringowa do przygotowania posiłków do dystrybucji pomiędzy podopiecznych posiadającą zachowane ciągi obiegu naczyń „czysty” oraz „brudny”. Wyposażona w niezbędny sprzęt taki jak meble pod zabudowę umożliwią zachowanie przestrzeni pomieszczenia przy jednoczesnym efektywnym rozmieszczeniu urządzeń kuchennych takich jak piekarnik elektryczny, płyta elektryczna, zmywarko – wyparzarka, mikrofalówka, czajnik elektryczny, zlewozmywak dwukomorowy. Aby zadbać o higienę przewidziano dodatkowe stanowisko do mycia rąk, dozownik na mydło, pojemnik na ręczniki papierowe.

PODDASZE

Każde Pomieszczenie wyposażone zostanie w czytelną informację odnośnie funkcji pomieszczenia. Niezbędnym wyposażeniem każdego z pomieszczeń będzie karnisz z firankami, zasłonami oraz rolety. Ponadto planuje się zakup niezbędnych ozdób, ramek na zdjęcia, zegarów czy obrazów, mających na celu ocieplenie wnętrza. Do każdego z pomieszczeń zostaną zakupione kwiaty ozdobne w doniczkach. Obiekt wyposażony zostanie także w pojemniki do segregacji odpadów. Niezbędnym elementem pomieszczeń dziennych i całodobowych będzie system przyzywowy.

SALA ZAJĘĆ (NR NA RZUCIE 2.1)

Sala zajęć jest miejsce do spędzania czasu wolnego rekreacji i warsztatów. W pomieszczeniu znajdować się będą stoły z regulowaną wysokością i krzesła dla 25 osób. W sali wykonana zostanie szafa pod zabudowę z zamykanymi drzwiczkami i szufladami służąca na potrzeby zajęć, a także tablica (korkowa lub wygospodarowana ściana pomalowana farbą kredową magnetyczną). Sprzęt grający Projektor/rzutnik/ekran oraz Laptop posłużą do realizacji zajęć uczestnikom dziennej i całodobowej opieki. Pomieszczenie to będzie klimatyzowane i wyposażone w urządzenie wielofunkcyjne (skaner, drukarka), a także w artykuły biurowe wielorazowego użytku (nożyczki, dziurkacze itp.) oraz gry i zabawy stolikowe.

SALON (NR NA RZUCIE 2.4)

Salon odpowiada za funkcję rekreacyjną oraz wyciszeniową dla podopiecznych. Wyposażony w fotele, stół kawowy, kanapę, telewizor, odtwarzacz DVD, sprzęt grający, klimatyzację. Niezbędnym elementem wyposażenia jest szafa z regałami na książki. Aby ocieplić wnętrze przewidziano zakup obrusów, narzut na fotele i kanapę oraz poduszki ozdobne. W korytarzu przewidziano ustawienie wieszaków dla gości i podopiecznych, ze względu na możliwość wyjścia przez salę zajęć na balkon ogólnodostępny.

BIURO, CENTRUM SĄSIEDZKICH USŁUG OPIEKUŃCZYCH I WOŁONTARIATU (NR NA RZUCIE 2.5, 2.11)

Biuro oraz Biuro Prezesa/Zarządcy dla obsługi pacjentów całodobowych wyposażone zostanie w meble niezbędne do pracy biurowej oraz obsługi komputera z oprogramowaniem. Zamontowane szafki i szafa pod zabudowę będą posiadały zamki. Zakupione zostanie ergonomiczne krzesło obrotowe do pracy przy komputerze. Przewidziano umiejscowienie stolika z krzesłami dla pacjentów i interesantów. Urządzenie wielofunkcyjne jest niezbędne do wykonywania pracy biurowej, a wydruk w biurze umożliwi ochronę danych osobowych zgodnie z RODO podczas wydruku kart interesariuszy i opiekunów. Osoba obsługująca biuro zostanie wyposażona w telefon, oraz zestaw przyborów biurowych.

POMIESZCZENIE SOCJALNE (NR NA RZUCIE 2.6, 2.8)

Pomieszczenie socjalne z funkcją kuchenną dla personelu zostanie wyposażone w stół z regulowaną wysokością wraz z krzesłami z oparciem. Meble pod zabudowę z organizерem szufladowym umożliwią zachowanie przestrzeni pomieszczenia przy jednoczesnym efektywnym rozmieszczeniu urządzeń kuchennych takich jak piekarnik elektryczny, płyta elektryczna, zmywarka – wyparzarka, lodówka, mikrofalówka, czajnik elektryczny, zlewozmywak dwukomorowy, urządzenie gastronomiczne wielofunkcyjne. Aby zadbać o higienę przewidziano dodatkowo dozownik na mydło, pojemnik na ręczniki papierowe. Pomieszczenie socjalne będzie również wykorzystywane podczas wszelkich uroczystości czy świąt w celu wspólnego przygotowania posiłków, czy poczęstunku. Wyposażenie pomieszczenia socjalnego stanowi zestaw garnków, desek do krojenia, noży, sztućców, talerzy (duże, małe, płaskie, głębokie), miseczek, kubków, szklanek, salaterki, cukiernice, solniczki, pieprzniczki, półmiski oraz rękawice kuchenne.

ŁAZIENKA ORAZ 2 X WC (NR NA RZUCIE 2.3, 2.7, 2.16)

Pomieszczenia sanitarne zarówno dla personelu oraz pobytu dziennego będą wyposażone w ceramikę łazienkową. Wszystkie miski ustępowe wiszące, mocowane na stelażach, ceramiczne. Umywalki wpuszczane mocowane w blacie lub podblatowe, z otworem i przelewem, ceramiczne, wyposażone w stały korek (przekrycie światła odpływu bez możliwości odcięcia odpływu). Pomieszczenie łazienki dla OzN dodatkowo zostanie wyposażone w pochwyt.

Ponadto każda łazienka wyposażona w min.: szafkę pod umywalkę, suszarkę do rąk mocowaną do ściany, podajnik ręczników papierowych naścienny, uchwyt na papier toaletowy naścienny, szczotkę toaletową, dozownik na mydło przy umywalce naścienny, wieszak na ręcznik, oraz lustro na wymiar.

ŁAZIENKA Z PRYSZNICEM (NR NA RZUCIE 2.15)

Łazienka będzie wyposażona w ceramikę łazienkową. Wszystkie miski ustępowe wiszące, mocowane na stelażach, ceramiczne. Umywalki wpuszczane mocowane w blacie lub podblatowe, z otworem i przelewem, ceramiczne, wyposażone w stały korek (przekrycie światła odpływu bez możliwości odcięcia odpływu). Brodzik najazdowy bezprogowy wraz ze słuchawką prysznicową dostosowane dla potrzeb OzN, oraz osób posiadających trudności w poruszaniu się, dodatkowo wyposażony w miejsce do siedzenia pod natryskiem (stołek z regulowaną wysokością). Pomieszczenie łazienki z natryskiem dla OzN zostanie wyposażone w pochwyt.

Łazienka wyposażona w min.: szafkę pod umywalkę, suszarkę do rąk mocowaną do ściany, podajnik ręczników papierowych naścienny, uchwyt na papier toaletowy naścienny, szczotkę toaletową, dozownik na mydło przy umywalce naścienny, wieszak na ręcznik, oraz lustro na wymiar. Dodatkowe wyposażenie stanowi mata antypoślizgowa, półka pod prysznic oraz zasłona prysznicowa.

KORYTARZ, KOMUNIKACJA (NR NA RZUCIE 2.2, 2.12, 2.17)

Korytarze oraz ciągi komunikacyjne na poddaszu zostaną wyposażone w odpowiednie systemy oświetleniowe dróg ewakuacyjnych. Ciągi te zachowuje się przestronne z wyodrębnieniem części służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców. Korytarze będą ogólnodostępne wyposażone w wieszaki naścienne, wieszaki jezdne, szafki na obuwie, dywaniki na obuwie, maty do ociekania obuwia, regał do ociekania obuwia, tablice informacyjne oraz gaśnice.

ARCHIWUM (NR NA RZUCIE 2.9)

Archiwum będzie wydzielonym pomieszczeniem, do którego dostęp możliwy jest od strony Centrum Sąsiedzkich Usług Opiekuńczych i Wolontariatu. Elementami wyposażenia będą jedynie szafki stalowe niezbędne do przechowywania akt i kart medycznych (zamykane na klucz). W pomieszczeniu zlokalizowano także niszczarkę do dokumentów.

POMIESZCZENIE GOSPODARCZE (NR NA RZUCIE 2.10)

Pomieszczenie gospodarcze wyposażone zostanie w pralkę obsługiwaną przez osoby zatrudnione na stanowiskach gospodarczych. Przewiduje się tu możliwość prania ręczników, pościeli, firanek zasłon i

obrusów. Wyposażone w podłogowy odpływ wody wraz z kranem. Pomieszczenie pełni funkcję magazynu czystej pościeli, która zostanie umieszczona w szafkach pod zabudowę. Niezbędne wyposażenie stanowi pralka, szafa pod zabudowę na pościel, odkurzacz przemysłowy, mop na kółkach, kosze na brudne i czyste pranie, żelazko, deska do prasowania oraz mata antypoślizgowa.

SALON/KUCHNIA (NR NA RZUCIE 2.14)

Pomieszczenie stanowi połączenie salonu z kuchnią, w której funkcje pomimo braku ścian nie przenikają się. Pomieszczenia będą wyposażone w następujące urządzenia stałe: Zabudowa szafek kuchennych dolnych podblatowych i szafek wiszących, w których zostaną umieszczone urządzenia kuchenne takie jak piekarnik elektryczny, płyta grzewcza elektryczna, zmywarko – wyparzarka, zlewozmywak dwukomorowy oraz pralkę. Dodatkowym wyposażeniem kuchni będzie lodówka, mikrofalówka, czajnik elektryczny, urządzenie gastronomiczne wielofunkcyjne, oraz wyposażenie: zestaw garnków, desek do krojenia, noży, sztućców, talerzy (duże, małe, płaskie, głębokie), miseczek, kubków, szklanek, salaterki, cukiernice, solniczki, pieprzniczki, półmiski oraz rękawice kuchenne. Strefę salonu z funkcją jadalnianą uzupełni stół z regulowaną wysokością wraz z krzesłami z oparciem, kanapa, telewizor, stolik RTV, stół kawowy, narzuta na kanapę, poduszki ozdobne. Aby zadbać o higienę przewidziano dodatkowo dozownik na mydło, pojemnik na ręczniki papierowe.

POKÓJ 2 OSOBOWY/POKÓJ 1 OSOBOWY (NR NA RZUCIE 2.13, 2.18, 2.19)

Pokoje mieszkalne przeznaczone na pobyt całodobowy zostaną wyposażone i dostosowane do potrzeb indywidualnych podopiecznych. Podstawowe wyposażenie dla każdego podopiecznego stanowi łóżko pojedyncze drewniane, materac dostosowany do osób ze schorzeniami kręgosłupa, komplet kołder hipoalergiczných, komplet poduszek, jasek, prześcieradło, komplet pościeli, koc, szafka nocna, krzesło, szafka na ubrania, lampka nocna, stolik, wieszak na ubrania, lustro.

2. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

2.1. Wymagane cechy obiektu dotyczące zaprojektowanych rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych, architektury, instalacji sanitarnych i elektrycznych oraz wykończenia

Roboty przygotowawcze

Przed rozpoczęciem robót należy usunąć warstwę humusu. Humus do wykorzystania przy pracach wykończeniowych należy zgromadzić w odległości do 10 km od miejsca prowadzonych robót budowlanych.

Istniejące zadrzewienie

Należy przygotować dokumentację dendrologiczną i uzyskać decyzje administracyjne pozwalające na wycinkę drzew i krzewów. Wycięte drzewa i krzewy należy wywieźć na składowisko odpadów.

Zagospodarowanie placu budowy

Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia i utrzymania bezpieczeństwa Placu Budowy oraz robót poza tym terenem w okresie trwania realizacji umowy, aż do zakończenia i odbioru ostatecznego robót.

Opis głównych elementów konstrukcyjnych budynku

- Ławy oraz mury fundamentowe – bez zmian (cegła pełna/kamień)
- Ściany zewnętrzne – na poziomie parteru: bez zmian (cegła pełna), na poziomie poddasza – należy wzmocnić istniejącą konstrukcję poprzez wykonanie słupków żelbetonowych częściowo zamocowanych w ścianie, docieplenie ścian od zewnątrz styropianem fasadowym Passive Yetico 150 mm o współczynniku przenikania ciepła 0,033 W/mK , od wewnątrz płyty izolacyjne multopor 140 mm o współczynniku przenikania ciepła 0,042 W/mK
- Ściany wewnętrzne nośne – nowoprojektowane ściany należy wykonać z bloczków silikatowych o gr.24 cm, ściany istniejące: cegła pełna
- Strop – nad piwnicą: bez zmian (strop ceramiczny łukowy na belkach stalowych), nad parterem: strop żelbetowy monolityczny lub prefabrykowany
- Ściany działowe – bloczek silikatowy o gr. 12 cm
- Podciągi, nadproża – w istniejących ścianach: kształtowniki stalowe, w nowoprojektowanych ścianach: żelbetowe wylewane na mokro lub prefabrykowane
- Wieńce – żelbetowe, wylewane na mokro
- Dach – wielospadowy o nachyleniu 12,3% ;

Opis głównych elementów wykończeniowych budynku

- Tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne, pod okładzinę z płytek ceramicznych, gipsowe, nakładane mechanicznie: pod malowanie
- Okładziny ścienne – w pomieszczeniach sanitarnych: okładziny z płytek ceramicznych na pełną wysokość pomieszczeń, w pomieszczeniach kuchennych: okładziny z płytek ceramicznych nad blatem na wysokość około 60cm
- Posadzki – płytki ceramiczne, panele podłogowe, wykładzina dywanowa
- Drzwi zewnętrzne – podczas wyboru drzwi zewnętrznych należy zachować „ciągłość architektoniczną”;
- Okna – okna zwykłe: czterokrzydłowe, drzwi balkonowe należy dobrać tak, aby zachować „ciągłość architektoniczną”, współczynnik przenikania ciepła $U=0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, okna połaciowe: współczynnik przenikania ciepła $U=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- Parapety wewnętrzne: drewniane lub MDF laminowany

- Drzwi wewnętrzne – drzwi do pomieszczeń sanitarnych powinny być wyposażone w kratki wentylacyjne
- Malowanie – pomieszczenia malować dwukrotnie farbami nawierzchniowymi, akrylowymi dyspersyjnymi
- Armatura sanitarna – umywalki, baterie jednouchwytowe stojące, miski ustępowe lejowe wiszące - spłukiwanie misek ustępowych poprzez spłuczkę podtynkową - sterowanie przednie, natrysk – komplet elementów przystosowany do osób niepełnosprawnych, zlewozmywaki ze stali nierdzewnej.
- Elewacja – nawiązująca do elewacji istniejącej. Planuje się pozostawić jedną ścianę od wschodu jako „świadek historii”, ścianę tę należy odremontować i ocieplić od strony wewnętrznej budynku, alternatywnie rozwiązanie równoważne zakłada odrestaurowanie wszystkich elewacji obiektu, warstwa izolacji termicznej od strony wewnętrznej budynku. Kolorystyka – jasne, stonowane kolory.
- Dach – pokrycie z paneli dachowych w kolorze grafitu

Wymagania w odniesieniu do części drogowej:

- Konstrukcja jezdni oraz chodników z kostki betonowej prefabrykowanej o gr. 8 cm na podsypce cementowo-piaskowej gr. 4 cm
- Konstrukcja parkingów z płyty ażurowej MEBA

Wymagania w odniesieniu do przygotowania instalacji:

- Instalacja centralnego ogrzewania – ogrzewanie gazowe ze zbiornikiem zewnętrznym.
- Instalacja wentylacji – wentylacja mechaniczna
- Instalacja kanalizacyjna – sposób odprowadzenia ścieków pozostaje bez zmian
- Instalacja wodociągowa – przyłącze do sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci
- Instalacja elektryczna – przyłącze do sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządcy sieci
- Instalacja p.poż.

Instalację p.poż. należy zaprojektować w oparciu o Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. nr 109, poz. 719).

Wymagania w odniesieniu do zagospodarowania terenu:

Należy zaprojektować 10 miejsc postojowych, w tym dwa dla osób niepełnosprawnych. Przewiduje się miejsca do wypoczynku takie jak taras wyposażony w meble ogrodowe, ławki oraz siedziska na trawniku od strony frontowej budynku.

Szczegółowe ustalenia na etapie wykonywania projektu budowlano-wykonawczego.

System przywoławczy:

Bezprzewodowy system przywoławczy Kaler sprawdzi się przy łóżku chorego, gdzie może pomóc uratować życie, a także w toaletach dla niepełnosprawnych. Przycisk pociągowy montujemy tak aby znajdował się w łatwo dostępnym miejscu. Osoba, która potrzebuje pomocy pociąga za sznurek przycisku pociągowego, a znajdujący się nad drzwiami sygnalizator optyczno-akustyczny informuje o konieczności udzielenia pomocy. Projektowana ilość zestawów – 25 kompletów.

W skład zestawu wchodzi:

- Sygnalizator akustyczno-optyczny "Gen-L2" - 1 sztuka

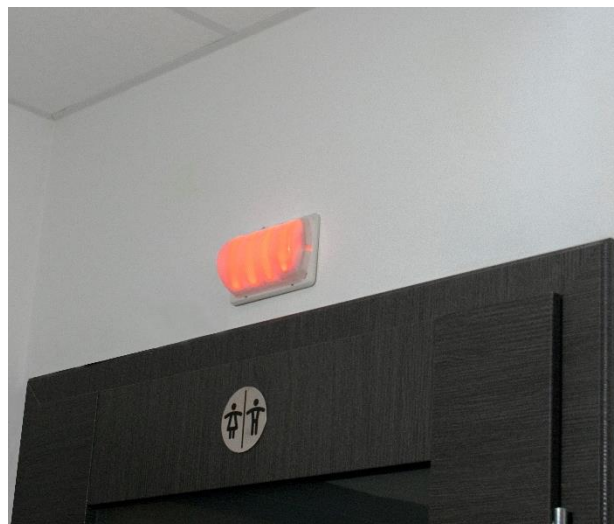
- Przycisk pociągany "GEN-CT" - 1 sztuka

Sygnalizator akustyczno-optyczny "GEN-L2"

Można go zamontować nad drzwiami lub miejscu widocznym dla obsługi. W momencie wezwania pomocy przez pacjenta, sygnalizator wydaje sygnały optyczno-akustyczne, które ułatwiają personelowi lokalizację miejsca osoby wymagającej udzielenia pomocy.

Parametry techniczne:

- **Zasilanie:** sieciowe - zasilacz sieciowy znajduje się w zestawie
- **napięcie:** DC 12V 500 mA
- **natężenie:** < 65 mA
- **czułość:** < 5 uV(-106 dB)
- **głośność:** 30-120dB
- **środowisko pracy:** od -10 do 50 °C, wilgotność: 80%
- **wymiary [mm]:** 153 (dł.) × 97(szer.) × 43 (wys.)



Przycisk pociągany "GEN-CT"

Wodoodporny, bezprzewodowy przycisk pociągany GEN-CT. Stosowany najczęściej w łazienkach i w toaletach. Służy do wezwania pomocy w nagłym wypadku takim, jak np. zastąpienie, atak serca itp. Jaskrawy, czerwony kolor uchwytu pociągowego oraz jego długość i elastyczność pozwalają na szybkie odnalezienie go oraz odruchowe użycie.

Charakterystyka:

- długi, czerwony kolor uchwytu (łatwo zauważalny w nagłym wypadku)
- przycisk „Cancel” – do anulowania przywołania
- wewnętrzna antena
- wbudowana dioda sygnalizacyjna LED
- montaż na dowolnej powierzchni
- hermetyczna i wodoodporna obudowa – IP66
- zasięg transmisji do 200* m na otwartym obszarze
- możliwość zwiększenia zasięgu dzięki wzmacniaczowi sygnału
- certyfikat CE i EMC



Parametry techniczne:

- zasilanie bateryjne: DC 12 V
- częstotliwość transmisji: 433MHz ±75kHz
- Bmoc wyjściowa: - wymiary: 85x85x18mm

Wodoodporność

Hermetyczna i wodoszczelna obudowa - IP66.

Bezprzewodowość

Wszystkie elementy systemu KALER są bezprzewodowe. Zasięg transmisji danych do 200m na otwartym obszarze.

Łatwość montażu

Możliwość użycia taśmy dwustronnej do montażu przycisków i innych elementów skutkuje znaczącym skróceniem czasu instalacji systemu.

Technologia wykonania windy

Wymagane parametry dźwigu:

- max. udźwig: 630 kg,
- max. liczba pasażerów: 8,
- min. prędkość podnoszenia 1m/s,
- wymiary kabiny: szer. 110cm, gł. 140cm.

Elementy wykończenia kabiny:

- ściany boczne i tylna: stal nierdzewna szczotkowana,
- na połowie wysokości zamontować lustro,
- ściana frontowa z drzwiami kabinowymi: stal nierdzewna szczotkowana
- posadzka : wykładzina PCV antypoślizgowa, Rmin=10,
- panel COP profilowany, stal nierdzewna szczotkowana,
- wyświetlacz kabinowy kolor niebieski,
- kabina wyposażona w system dźwiękowy oraz oznakowanie przycisków dla osób niewidomych.

Dźwig osobowy musi spełniać zasadnicze wymagania zawarte w nowej dyrektywie dźwigowej nr 2014/33/UE.

Wymagania techniczne odnośnie urządzeń dźwigu:

- napęd bezreduktorowy oparty o zastosowanie silnika synchronicznego stało magnetycznego, wyposażony w neodymowe magnesy stałe,
- automatyka zapewniająca ograniczenie zużycia energii podczas postoju,
- automatyczna łączność dwustronna w przypadku awarii i utknięcia ludzi w kabinie.

Zastosowane rozwiązania powinny zapewniać:

- płynną jazdę i precyzyjne zatrzymanie na przystankach,
- dużą dostępność części zamiennych oraz serwis techniczny,
- trwałość, wysoką wandaloodporność.

Zalecenia dotyczące ochrony przeciwpożarowej

Planowaną przebudowę należy zaprojektować oraz zrealizować zgodnie z wymaganiami:

- Ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (DZ. U.2002.147.1229 z późn. Zm.)
- Rozporządzenia MSWiA z dnia 07.06.2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (DZ.U.2010.109.719)
- Rozporządzenia MSWiA z dnia 24.07.2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (DZ.U.2009.1124.1130)

W budynku należy zapewnić właściwe warunki ewakuacji – parametry dróg ewakuacyjnych – obudowę, długość, szerokość i wysokość, odpowiednie oznaczenia na potrzeby dróg ewakuacyjnych, oświetlenie awaryjne, odpowiednią szerokość drzwi i kierunek otwierania.

W budynku należy przewidzieć materiały wykończeniowe o odpowiednich parametrach, właściwą klasę odporności pożarowej budynku, klasę odporności ogniowej i stopień rozprzestrzeniania ognia poszczególnych elementów budowlanych.

Dobór urządzeń przeciwpożarowych (instalacji oświetlenia awaryjnego, hydrantów wewnętrznych DN25 z węzem półsztywnym) należy dostosować do wymagań wynikających z przyjętego scenariusza rozwoju zdarzeń w czasie pożaru.

W dokumentacji projektowej należy określić wymagania i sposób zabezpieczenia przeciwpożarowego instalacji oraz ewentualnych przejść tych instalacji przez elementy oddzielenia przeciwpożarowego i inne konstrukcje o określonej odporności ogniowej.

W budynku należy przewidzieć przeciwpożarowy wyłącznik prądu zlokalizowany przy wejściu głównym do budynku.

Szczegóły dotyczące ochrony przeciwpożarowej zostaną określone na etapie opracowania dokumentacji projektowej. Dokumentację projektową należy uzgodnić z posiadającym aktualne uprawnienia rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.