

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

Nazwa zamówienia:

PRZEBUDOWA I ROZBUDOWA ISTNIEJACEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO ORAZ JEGO ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA PLACÓWKĘ PRZEZNACZONĄ NA DZIENNY DOM POBYTU - „AKADEMIA SENIORA „SPRAWNY UMYSŁ„- NA NIERUCHOMOŚCI W ŁODZI PRZY ULICY ROGOWSKIEJ nr.19.

Inwestor : CENTRUM MEDYCZNE SZPITAL ŚWIETEJ RODZINY
90-302 ŁÓDŹ ulica Wigury 19

Kody zamówienia wg CPV. Roboty remontowo-budowlane w budynku, projekt budowlano-wykonawczy wraz z kosztorysami.

- 71220000-6 Usługi projektowe w zakresie architektury
- 71320000-7 Usługi projektowe w zakresie projektowania
- 45223000-6 Roboty budowlane w zakresie konstrukcji
- 45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach
- 45440000-3 Roboty malarskie i szklarskie
- 45432111-5 Kładzenie wykładzin elastycznych
- 45421100-5 Instalowanie drzwi i okien i podobnych elementów
- 45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne
- 45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
- 45310000-3 Roboty w zakresie instalacji elektrycznych
- 45315100-9 Roboty elektrotechniczne.

AUTORZY OPRACOWANIA:

Architekt : Barbara Maria Romanowska

Architekt : Piotr G. Kluska

SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONALNO - UŻYTKOWEGO

- A STRONA TYTUŁOWA
- B CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU
- C CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU

B CZEŚĆ OPISOWA .

Spis zawartości części opisowej

- 1 Opis ogólny przedmiotu zamówienia
 - 1.1 Zakres planowanej inwestycji :
 - 1.2 Opis ogólny inwestycji
 - 2 Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.
-

1 OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Tematem opracowania jest : Rozbudowa, przebudowa, nadbudowa i remont istniejącego budynku mieszkalnego oraz zmiana sposobu użytkowania na Dom pobytu dziennego dla Seniorów.

Podstawą funkcjonalno-programową dla projektowanej inwestycji jest Program zakładający wspieranie finansowe w zakresie realizacji zadań określonych w ustawie o pomocy społecznej (Dz. U. z 2013r. poz.182)

- Program realizowany w latach 2015-2020 - ma w swoim zakresie działania na rzecz Aktywności Społecznej Osób Starszych.
- Program ma stanowić wykonanie rekomendacji zawartych w „Założeniach Długofalowej Polityki Senioralnej w Polsce,,.

- PLANOWANA INWESTYCJA obejmuje Dom dziennego pobytu dla Seniorów – pod nazwą - „Akademia Seniora - sprawny umysł,,.

Ze względu na to iż obiekt jest przeznaczony dla osób starszych i często niepełnosprawnych ruchowo obiekt klasyfikuje się w kategorii ZL II zagrożenia ludzi.

WARUNKI TECHNICZNE dla obiektów tej kategorii przewidują wysoki standard wykończenia pomieszczeń, montaż instalacji specjalistycznych oraz szczególne wymagania zabezpieczeń przeciwpożarowych.

OKREŚLAJĄC KOSZT INWESTYCJI zostały wzięte pod uwagę te wymagania jak również fakt iż od wielu miesięcy na rynku budowlanym występują niedobory wykwalifikowanych pracowników i rosną koszty realizacji inwestycji.

1.1 ZAKRES PLANOWANEJ I OPIS OGÓLNY INWESTYCJI

Teren realizowanej Inwestycji to działka położona w Łodzi przy ulicy Rogowskiej 19. Działka jest położona w rejonie zabudowy mieszkalnej.

Na działce Inwestora znajduje się istniejący dom jednorodzinny oraz budynek garażowy.

Bliskie sąsiedztwo działki Inwestora stanowi las łagiewnicki i tereny rekreacyjne mieszkańców Łodzi - w związku z czym lokalizacja w tym miejscu obiektu na dzienny – aktywny - wypoczynek seniorów jest bardzo dobrą lokalizacją..

Inwestycja obejmuje :

- Remont generalny i przebudowę istniejącego budynku jednorodzinnego.
- Remont i nadbudowę istniejącego budynku garażowego.
- Budowę łącznika między budynkami.
- Dobudowę nowego parterowego traktu budynku od strony północnej działki.
- Zagospodarowanie terenu działki pod kątem potrzeb seniorów i uporządkowanie istniejącej zieleni na terenie działki.
- Realizację instalacji doziemnych na terenie działki.

Obiekt przewidziany do realizacji stanowią budynki adaptowane rozbudowywane oraz zabudowa nowa.

W centralnej części działki jest zlokalizowana dwukondygnacyjna część budynku a w części zbliżonej do ulicy znajduje się parterowa dobudowa.

1.2 ZAŁOŻENIA PROGRAMOWE, PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY BUDYNKU .

Układ i program funkcjonalny obiektu jest przyjęty na podstawie standardów placówek o podobnym charakterze np dla dziennego Domu „Senior Wigor,,.

Program użytkowy budynku zawiera elementy funkcjonalne pasujące do nazwy „AKADEMIA SENIORA – SPRAWNY UMYŚŁ,, - jest to zagospodarowanie terenu pod kątem potrzeb osób starszych oraz układ funkcji budynku gdzie znajdują się sale dla prowadzenia aktywnych zajęć tematycznych takich jak: prace manualne, kulinarne, plastyczne, oraz pomieszczenia do ćwiczeń rekreacyjnych.

Opis układu funkcjonalnego Parteru

- Główne wejście prowadzi do holu zlokalizowanym w łączniku między dwoma częściami budynku.
- Z holu prowadzą drogi do : klatki schodowej do Sali ćwiczeń oraz do pomieszczeń z drugiej strony holu jak aneks szatniowy, dźwig przeznaczony dla osób na wózkach inwalidzkich oraz jadalnia z aneksem kuchennym dla dystrybucji posiłków przywożonych przez firmę cateringową.
- Z holu jest dostępny gabinet pielęgniarstwa.
- Zaprojektowano dużą salę ćwiczeń z szatnią-przebieralnią.
- Przewidziano możliwość ćwiczeń indywidualnych i grupowych.
- W dobudowanym podłużnym traktie parterowym – przewidziano ciąg pomieszczeń przewidzianych dla prowadzenia terapii zajęciowej o zróżnicowanym programie.
- Przewidziano łazienki dla kobiet i mężczyzn oraz łazienkę dla osób niepełnosprawnych.

Opis układu funkcjonalnego Piętra.

- Na piętrze zaprojektowano zespół pomieszczeń dla osób wymagających wypoczynku w ciszy.
- Wypoczynek odbywa się na fotelach w pokojach 1-2 osobowych z łazienkami.
- Zaprojektowano pomieszczenie porządkowe oraz magazynowe.
- Z drugiej strony holu na piętrze znajdują się pomieszczenia pracowników ośrodka: szatnia personelu, pokój socjalny, sanitariaty oraz pokój biurowy.

Opis projektu zagospodarowania terenu

Projekt zagospodarowania terenu obejmuje realizację nowego traktu budynku, remont i przebudowę istniejącej zabudowy, oraz stworzenie stref rekreacji aktywnej na terenie działki.

Do wejść do budynku prowadzi wyłożony kostką ciąg pieszo jezdny.

Przewiduje się podjazd dla karetki oraz lokalizację miejsc postojowych aut osób przyjeżdżających z własnymi wózkami inwalidzkimi.

Większość osób starszych będzie przywożona przez rodzinę lub transport specjalistyczny.

Na terenie działki zaprojektowano strefy rekreacji seniora; są to ciągi spacerowe oraz placówki gdzie będzie się znajdować sprzęt i urządzenia usprawniające – w tym:

- Małe terenowe boiska do ćwiczeń z urządzeniami typu :
- ścieżka z poręczami, biegacz, twister
- słupki i poręcze do podciągania
- orbitrek, ławki z rowerkami

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I KUBATURA

Powierzchnia netto razem - 550,00m²

W tym:

Parter – 352,00m²

Piętro - 198,00m²

Powierzchnia zabudowana - 435,00m²

Kubatura - 2200,-m³

OPIS KONSTRUKCJI BUDYNKU

Projektuje się zabudowę 1 - 2 kondygnacyjną.

Ściany budynku istniejącego są wykonane jako mur warstwowy z cegły; ściany mają częściowo izolację ze styropianu, dach i poddasze w konstrukcji drewnianej.

Przewiduje się rozbudowę i remont budynku.

Projektowana część zabudowy będzie realizowana w konstrukcji szkieletu żelbetowego z obudową murowaną od strony wschodniej i ze ścianą szklaną w elewacji zachodniej.

Projektuje się rozbudowę istniejącej zabudowy.

Projektowane stropodachy w konstrukcji stalowej.

WYPOSAŻENIE INSTALACYJNE BUDYNKU

Projektuje się w budynku instalacje z sieci miejskich: wody, elektryczne, gaz dla celów grzewczych.

Przewidziano również ponadstandardowe wyposażenie instalacyjne:

- wentylacja mechaniczna i klimatyzacja,
- instalacja sygnalizacji alarmu pożarowego
- instalacja zabezpieczenia przeciwpożarowego klatki schodowej (instalacja nadciśnieniowa lub okna oddymiające)
- Światła ewakuacyjne
- Instalacja przyzywowa
- Instalacja kamer, czujniki ruchu zintegrowane z kamerami i przesyłanie sygnału do monitorów obsługi
- Wyposażenie w meble i sprzęt odpowiedni do profilu Sal dla terapii i zajęć.

OPIS DOSTOSOWANIA DLA OSÓB NA WÓZKACH INWALIDZKICH

Przewidziano dźwig osobowy z kabiną umożliwiającą przejazd osób na wózkach inwalidzkich.

Wszystkie otwory drzwiowe i przejścia mają szerokość minimum 90cm.

Zaprojektowano kabiny WC o parametrach dla osób na wózkach.

Łazienki przy pokojach wypoczynkowych na piętrze mają wymiary umożliwiające wjazd wózkiem.

Poziom parteru jest dostępny z terenu działki bez pokonywania schodów.

Materiały wykończeniowe podłóg niepoślizgowe.

Poręcze i podnośniki instalowane w pomieszczeniach.

WYKOŃCZENIE POMIESZCZEŃ

Przewiduje się wysoki standard wykończenia pomieszczeń.

Podłogi i posadzki z materiałów trwałych, odpornych na środki chemiczne i łatwe do utrzymania w czystości.

Drzwi między pomieszczeniami rozsuwane automatycznie.

Wyposażenie w meble wbudowane sal do terapii zajęciowej.

Wszystkie materiały budowlane muszą posiadać atesty o posiadaniu parametrów do stosowania w obiektach służby zdrowia.

1.3 WYKAZ POWIERZCHNI

- PARTER

	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa	Pow. komunik m2	Pow. netto m2
1	POKÓJ TERAPII ZAJĘCIOWEJ	27,00		27,00
2, 3,4	POKÓJ TERAPII ZAJĘCIOWEJ	75,00		75,00
5	POKÓJ TERAPII ZAJĘCIOWEJ	17,50		17,50
6	POKÓJ TERAPII	13,50		13,50
7	KORYTARZ		16,00	16,00
8	W.C	4,50		4,50
9	.W.C	11,00		11,00
10	JADALNIA	28,00		28,00
11	ANEKS KUCHENNY	12,00		12,00
12	PRZEDSIONEK SZATNIOWY	7,00		7,00
13	PRZEDSIONEK		5,50	5,50
14	HOL		27,00	27,00
15	KLATKA SCHODOWA		17,00	17,00
16	GABINET	11,00		11,00
17	SZATNIA przy rehabilitacji	9,00		9,00
18	SALA ĆWICZEŃ	71,00		71,00
	RAZEM PARTER	286,50	65,50	352,00

- PIĘTRO

	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa	Pow. komunik	Pow. netto
--	---------------------	---------------	--------------	------------

			m2	m2
1	HOL	33,00		33,00
2	KLATKA SCHODOWA		17,00	17,00
3	KORYTARZ		20,00	20,00
4	POKÓJ BIUROWY	16,00		16,00
5	POKÓJ SOCJALNY	13,50		13,50
6	SZATNIA PERSONELU	6,00		6,00
7	WC	4,00		4,00
8	POKÓJ + ŁAZIENKA	17,00		17,00
9	POKÓJ + ŁAZIENKA	16,00		16,00
10	POKÓJ + ŁAZIENKA	13,00		13,00
11	POKÓJ + ŁAZIENKA	22,00		22,00
12	POM. GOSPODARCZE	4,50		4,50
13	MAGAZYN	4,00		4,00
14	KORYTARZ		12,00	12,00
	RAZEM PIĘTRO	149,00	49,00	198,00

2 OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

2.1 Podstawą planowanych robót będzie Decyzja o warunkach zabudowy oraz projekt budowlany.

2.2 Wymagania w zakresie dokumentacji budowlanej i wykonawczej.

- a) Wykonawca w ramach umowy wykona prace projektowe i uzyska konieczne decyzje administracyjne celem wykonania przedmiotu zamówienia.
- b) Na dokumentację techniczną składają się :
 - koncepcje programowo-przestrzenne i ostateczne uzgodnienia funkcji z Użytkownikiem.
 - projekty budowlane
 - projekty wykonawcze
 - kosztorysy inwestorskie i nakładcze
 - specyfikacje budowlane
- c) Wykonawca po wykonaniu poszczególnych etapów dokumentacji uzyska na piśmie akceptację Zamawiającego.
Wykonawca uzyska decyzję pozwolenie na budowę przez organ administracji budowlanej.
- d) Wykonawca dokumentacji będzie zobowiązany do sprawdzenia istniejących źródeł zasilania w media – w zakresie niezbędnym do opracowania dokumentacji projektowej budowlano-wykonawczej.

2.3. Wymagania w zakresie rozwiązań technicznych do przyjęcia w projektach budowlano-wykonawczych - podano w opisie

2.4. Zamawiający wymaga aby organizacja robót, jakość użytych wyrobów i materiałów wykończeniowych i fachowość wykonania były na poziomie wyższym od przeciętnego. Zamawiający będzie kontrolował działania Wykonawcy.

Wyroby budowlane i instalacyjne stosowane w trakcie wykonywania robót mają spełniać wymagania przepisów a Wykonawca będzie posiadał dokumenty i atesty że posiadają wymagane parametry. Wyroby muszą spełniać wymagania do stosowania w obiektach służby zdrowia.

C CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1 - 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. 2004r., nr 130 poz.1389).

2 -Projekt budowlano-wykonawczy opracowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 IX 2004 w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.

3 - Aktualnie obowiązujące Polskie Normy.

4 - Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane stanowi załącznik do programu funkcjonalno-użytkowego.

5 - W Ramach Opracowania PFU wykonano - koncepcję funkcjonalno przestrzenną oraz szacunek kosztów inwestycji.