

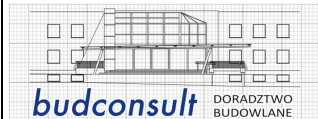
NAZWA ZADANIA NADANA PRZEZ ZAMAWIAJĄCEGO:
**MODERNIZACJA I ADAPTACJA ORAZ WYPOSAŻENIE BUDYNKÓW SZKOLNYCH
W GMINIE LUBASZ**

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO

REALIZOWANEGO W SYSTEMIE „ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ”

EGZEMPLARZ DLA OFERENTA

Nazwa jednostki	
	budconsult DORADZTWO BUDOWLANE mgr Błażej Mróz ul. Chrobrego 29 64-720 LUBASZ tel. (+48) 664 510 466
Nazwa obiektu budowlanego	
ROZBUDOWA BUDYNKU GOSPODARCZEGO ZE ZMIANĄ FUNKCJI	
Inwestor	Adres inwestycji
GINA LUBASZ ul . CHROBREGO 37 64 – 720 LUBASZ	UL. PODGÓRNA 7 64 - 720 LUBASZ dz. 649/2
Opracował	pieczętka i podpis
mgr inż. arch. IWONA KINIORSKA upr. 54 / 08 / DOIA	
BŁAŻEJ MRÓZ upr. 7132 / 20 / W / 2002	

KLASYFIKACJA RÓBÓT WEDŁUG WSPÓLNEGO SŁOWNIKA ZAMÓWIEŃ:

71223000-7 Usługi architektoniczne w zakresie rozbudowy obiektów budowlanych

71247000-1 Nadzór nad robotami budowlanymi

45111300-1 Roboty rozbiórkowe

45111200-0 Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne

45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

45320000-6 Roboty izolacyjne

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

45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45261000-4 Wykonywanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty

45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne

45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

33196200-2 Sprzęt dla osób niepełnosprawnych

Lubasz, czerwiec 2016 r.

AKTUALIZACJA SIERPIEŃ 2017 r.

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY - SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

- 1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia**
 - 1.1. Ogólny opis przedmiotu zamówienia**
 - 1.2. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia**
 - 1.3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia**
 - 1.3.1. Uwarunkowania lokalizacyjne
 - 1.3.2. Uwarunkowania urbanistyczne
 - 1.3.3. Uwarunkowania architektoniczne
 - 1.3.4. Uwarunkowania w zakresie infrastruktury technicznej
 - 1.3.5. Uwarunkowania geotechniczne
 - 1.4. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe**
 - 1.5. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych**
- 2. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia**
 - 2.1. Przygotowanie terenu budowy**
 - 2.2. Architektura**
 - 2.2.1. Układ zabudowy
 - 2.2.2. Elewacja części rozbudowanej
 - 2.2.3. Dach - pokrycie
 - 2.2.4. Stolarka okienna - drzwiowa
 - 2.3. Konstrukcja**
 - 2.3.1. Fundamenty części rozbudowanej
 - 2.3.2. Ściany nośne
 - 2.3.3. Ściany działowe
 - 2.3.4. Podłogi
 - 2.3.5. Więźba dachowa
 - 2.4. Instalacje**
 - 2.4.1. Instalacje sanitarne
 - 2.4.2. Instalacja elektryczna
 - 2.5. Wykończenie**
 - 2.5.1. Wykończenie ścian i sufitów
 - 2.5.2. Wykończenie podłóg
 - 2.5.3. Wyposażenie
 - 2.6. Zagospodarowanie terenu**
- 3. Część informacyjna**
 - 3.1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów**
 - 3.2. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane**
 - 3.3. Warunki zabudowy lub MPZP**
 - 3.4. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego**
 - 3.5. Inne informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych**
- 3. Inne informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych**
- 4. Kalkulacja robót remontowo - budowlanych i wyposażenia**

Niniejszym oświadczamy, iż opracowanie zgodne jest z: *Rozporządzeniem 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. 2004 nr 202 poz. 2072), Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane - Dz. U. z 2013 poz. 1409; brzmienie od 19.01.2014 r. oraz, że niniejszy Program Funkcjonalno - Użytkowy opracowany został zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz zasadami wiedzy technicznej.*

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

1.1. Ogólny opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem opracowania jest remont i rozbudowa ze zmianą funkcji, budynku gospodarczego przy Szkole Podstawowej w Lubaszu przy ul. Podgórnej 7, dz. 649/2.

Obiekt usytuowany w zabudowie wiejskiej, o charakterze luźnym, w sąsiedztwie innych zabudowań o podobnych parametrach. Nie można określić dokładnego roku budowy, jednakże technologia wykonania i zastosowanych materiałów sugeruje wiek ok. 70 – 80 lat. Jest to budynek murowany na planie prostokąta jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony z dachem dwuspadowym. W chwili obecnej użytkowany jako magazyn podręczny. Usytuowany w centralnej części działki, w pobliżu budynku szkoły. Architektonicznie powiązany z budynkiem szkoły, który obecnie jest kompleksowo wyremontowany oraz częściowo rozbudowany. Przedmiot opracowania znajduje się w stanie technicznym zadowolającym, nie mniej jednak wymaga kompleksowego remontu oraz rozbudowy do przewidywanej funkcji przeznaczonej dla potrzeb pracy z dziećmi oraz celów rehabilitacyjnych.

Dane podstawowe budynku istniejącego:

- powierzchnia zabudowy: **65,87 m²**
- powierzchnia użytkowa: **51,61 m²**
- wysokość budynku do kalenicy **6,95 mb**
- kubatura budynku: **308,85 m³**

Dane podstawowe działki:

- powierzchnia całkowita: **1 862,18 m²**
- istniejąca zabudowa:
 - budynek szkoły - pow. zabudowy **186,11 m²**
 - budynek gospodarczo garażowy - pow. zabudowy **148,56 m²**
- istniejące utwardzenia terenu: **369,10 m²**

Kompletna dokumentacja projektowa winna zawierać następujące branże:

- a) architektura
- b) konstrukcja
- c) zagospodarowanie terenu
- d) instalacja wodna, kanalizacja sanitarna
- e) instalacja wentylacyjna
- f) instalacja centralnego ogrzewania
- g) wewnętrzna instalacja gazowa
- h) instalacja elektryczna i oświetleniowa

1.2. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia

Zamawiający przewiduje kompleksowy remont i rozbudowę budynku gospodarczego wraz ze zmianą funkcji. Dotychczasowe przeznaczenie budynku miało charakter gospodarczy, częściowo magazynowy. Obiekt wybudowany jako stodoła w ówczesnej zabudowie wiejskiej, nie jest wyposażony w instalacje. Układ funkcjonalny typowy dla budownictwa rolniczego - przejazd przez wrota wjazdowe na przestarzałym budynku, usytuowany centralnie w budynku. Po obu stronach pomieszczenia gospodarcze przeznaczone do magazynowania produktów

rolnych oraz sprzętu do produkcji rolnej. W latach powojennych dobudowano część, która w standardach lat 50-tych stanowiła zaplecze sanitarne - WC zewnętrzne.

Obecnie obiekt stanowi zaplecze dla budynku szkoły, wykorzystywany jako magazynek podręczny oraz częściowo skład opału.

Koncepcja rozbudowy, remontu i zmiany przeznaczenia budynku należy ukierunkować na przystosowanie budynku do potrzeb osób z trudnościami w poruszaniu się oraz do standardów budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Obiekt należy zaprojektować w sposób umożliwiający korzystanie z niego przez personel szkoły oraz uczniów z trudnościami rozwojowymi. Układ komunikacyjny należy przewidzieć w sposób umożliwiający bezpośredni dostęp do każdego z pomieszczeń bezpośrednio z korytarza (holu). W budynku należy zaprojektować pełnowymiarowy sanitariat przystosowany do osób niepełnosprawnych spełniający normatywy wymiarowe. Zamawiający przewiduje wygospodarowanie w budynku pomieszczenia poczekalni, w sali polisensorycznej, gabinetu do pracy indywidualnej oraz sali rehabilitacyjnej z możliwością dowolnej konfiguracji wyposażenia w zależności od potrzeb i bieżącego zapotrzebowania na zabiegi rehabilitacyjne. Poszczególne pomieszczenia powinny charakteryzować się poszczególnymi parametrami:

- **komunikacja i poczekalnia** - pomieszczenia zapewniające swobodne poruszanie się osób korzystających z wózków inwalidzkich jak również możliwość swobodnego oczekiwania opiekunów w trakcie realizacji zabiegów rehabilitacyjnych. Powierzchnie użytkowe: komunikacji w granicach 14,0 - 17,0 m², poczekalni w granicach 13,0 - 15,0 m². Wykończenie podłóg - posadzka kamienna, ewentualnie sztuczne okładziny gresowe w odpowiedniej klasie ścieralności i antypoślizgowości. Minimalna wysokość pomieszczeń komunikacji 2,80 mb. Wykończenie ścian zgodnie z obowiązującymi standardami wykończenia pomieszczeń biurowych - ściany malowane, okładziny z tapet winylowych lub inne wykończenie zapewniające możliwość utrzymania pomieszczeń w czystości.
- **salka polisensoryczna** - pomieszczenie o powierzchni 15,0 - 18,0 m², wysokość min. 3,00 mb. Wykończenie podłóg - panele MDF lub parkiet lub deski o odpowiedniej klasie ścieralności i antypoślizgowości. Z uwagi na niestandardowe wyposażenie oraz przeznaczenie salki zaleca się zaprojektowanie pomieszczenia doświetlanego tylko światłem sztucznym. Pomieszczenie należy wyposażać w wentylację grawitacyjną oraz możliwość mechanicznego przewietrzania w razie potrzeb. Dodatkowo w pomieszczeniu należy przewidzieć miejsce na zamontowanie umywalki z dostępem ciepłej i zimnej wody w celu podstawowych zabiegów higienicznych.
- **sala rehabilitacyjna** - pomieszczenie o powierzchni 27,0 - 33,0 m², doświetlone światłem naturalnym zgodnie z przepisami o doświetleniu pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Wysokość pomieszczenia min. 3,00 mb, wykończenie sufitu podwieszany z możliwością dowolnej konfiguracji układu elementów ruchomych sufitu, w celu umożliwienia montażu urządzeń do rehabilitacji w sposób odpowiadający aktualnemu zapotrzebowaniu na zabiegi. Pomieszczenie należy wyposażać w wentylację grawitacyjną oraz możliwość mechanicznego przewietrzania w razie potrzeb. Dodatkowo w pomieszczeniu należy przewidzieć miejsce na zamontowanie umywalki z dostępem ciepłej i zimnej wody w celu podstawowych zabiegów higienicznych.

- **gabinet do pracy indywidualnej** - pomieszczenie o powierzchni 6,0 - 8,0 m², doświetlone światłem naturalnym zgodnie z przepisami o doświetleniu pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Wysokość pomieszczenia min. 3,00 mb. Wykończenie jak dla sal lekcyjnych. Podłoga w formie wykładziny dywanowej lub obiektowej PCV. Dodatkowo w pomieszczeniu należy przewidzieć miejsce na zamontowanie umywalki z dostępem ciepłej i zimnej wody w celu podstawowych zabiegów higienicznych.

1.3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

1.3.1. Uwarunkowania lokalizacyjne

Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej inwestycji z budynkiem szkoły oraz specyficzną architekturę obu obiektów należy uwzględnić układ komunikacji zewnętrznej umożliwiający optymalne powiązanie obu budynków. Rozbudowę budynku gospodarczego należy projektować w kierunku zachowania ładu architektonicznego istniejącej działki oraz kierunkować na dopasowanie rozwiązań architektoniczno-konstrukcyjnych do istniejącego budynku szkoły.

1.3.2. Uwarunkowania urbanistyczne

Teren sąsiadujący z działką, jak również najbliższa okolica, nie ma jednolitego układu urbanistycznego. Zwarta zabudowa wiejska w układzie działek prostopadłych do ulicy Podgórnej, przez szereg lat charakteryzowała się dowolnością zabudowy. Początek układu urbanistycznego ulicy Podgórnej stanowią budynki użyteczności publicznej - gimnazjum z halą widowiskowo-sportową, ośrodek zdrowia oraz przedszkole. W dalszej części ulicy dominuje zabudowa jednorodzinna o zróżnicowanym układzie urbanistycznym. Zabudowa działki 649/2, czyli miejsce lokalizacji planowanej rozbudowy, charakteryzuje się specyficznym układem zabudowy, a charakterystyczna architektura zabudowań na trwale wpisała się w krajobraz wsi Lubasz. W pracach projektowych należy uwzględnić przywiązanie mieszkańców wsi do historycznej specyfiki miejsca inwestycji.

1.3.3. Uwarunkowania architektoniczne

Aktualnie w części frontowej działki, równoległe do ulicy podgórnej usytuowany jest budynek szkoły podstawowej. Jest to obiekt w ostatnim czasie wyremontowany i rozbudowany z zachowaniem specyficznej, istniejącej formy architektonicznej. Przedmiotowy budynek gospodarczy utrzymany jest w podobnej formie zabudowy i zbliżonym układzie architektonicznym. Przy projektowaniu należy uwzględnić zewnętrzny wygląd i materiały wykończeniowe elewacji nawiązujące do architektury budynku szkoły. Oba budynki mają stanowić jedność architektoniczną i stwarzać jednolity kompleks zabudowań o tej samej formie i przeznaczeniu.

1.3.4. Uwarunkowania w zakresie infrastruktury technicznej

Projektowana infrastruktura techniczna obiektu powinna zawierać następujące wyposażenie techniczne:

- w zakresie instalacji elektrycznej - zasilanie ~230V, jednofazowe, zarówno dla obwodów zasilania gniazd jak i obwodów oświetlenia. W pomieszczeniach rehabilitacyjnych należy przewidzieć odpowiednio dużą ilość gniazd zasilających montowanych na wysokości utrudniającej niekontrolowany dostęp przez

niepełnosprawne dzieci. Oświetlenie pomieszczeń światłem sztucznym, z wyłączeniem salki polisensorycznej, powinno spełniać normy natężenia światła jak dla pomieszczeń przeznaczonych do pracy, a pomieszczenia komunikacji zapewnić komfortowe użytkowanie po zmroku oraz skuteczną ewakuację w przypadku powstania zagrożenia. Pomimo braku wymagań budynek należy wyposażać w przeciwpożarowy, główny wyłącznik prądu. Zasilanie budynku z istniejącego obiektu szkoły, zapotrzebowanie w moc obliczeniową na poziomie 5,0kW.

- w zakresie instalacji sanitarnych:
 - centralne ogrzewanie - zamawiający przewiduje w całym budynku wodne ogrzewanie podłogowe zasilane piecem gazowym, dwufunkcyjnym, zlokalizowanym w szachcie instalacyjnym np. w pomieszczeniu WC lub w poczekalni.
 - C.W.U. i Z.W.U. - instalacja zasilana z budynku szkoły. Wewnętrzny układ w standardach technologii Cu lub TeCeFlex, rozprowadzone do poszczególnych pomieszczeń podposadzkowo lub w bruzdach ścian istniejących lub nowoprojektowanych. Układ instalacyjny należy wyposażać w cyrkulację C.W.U. Przygotowanie ciepłej wody centralnie w budynku z pieca dwufunkcyjnego jak dla instalacji C.O.
 - instalacja kanalizacyjna - prowadzona podposadzkowo rurami z wysokoudarowego PCV, podłączona do wewnętrznej Sieci kanalizacyjno-sanitarnej z anodującą się na terenie działki.
 - instalacja wentylacji - każde pomieszczenie powinno posiadać własną wentylację grawitacyjną zapewniającą minimum dwukrotną wymianę powietrza do środowiska zewnętrznego. Dodatkowo pomieszczenia sali rehabilitacyjnej i polisensorycznej należy wyposażać w możliwość mechanicznego wyciągu zużytego powietrza poprzez wentylatory kanałowe sterowane ręcznie. W pomieszczeniu WC należy przewidzieć możliwość wyciągowej wymiany powietrza za pomocą kratki wentylatorem uruchamianej wraz z oświetleniem pomieszczenia. Dopływ powietrza dla celów wentylacji dopuszcza się przez nieszczelności stolarki okiennieo-drzwiowej.
- w zakresie wyposażenia technicznego sali rehabilitacji i polisensorycznej:
 - ze względu na specyfikę salki polisensorycznej pomieszczenie należy wykończyć okładzinami tłumiącymi dźwięk. W kwestii dodatkowego wyposażenia zintegrowanego z konstrukcją budynku nie przewiduje się uwarunkowań.
 - w sali rehabilitacyjnej należy przewidzieć możliwość dowolnego mocowania sprzętu rehabilitacyjnego bezpośrednio do konstrukcji sufitu podwieszanego. W tym celu zaleca się zaprojektowanie niezależnej konstrukcji drewnianej lub stalowej z możliwością punktowego obciążenia na poziomie 250 kg. Konstrukcja powinna być zakryta od spodu wykończeniem sufitu łatwo demontowanym w celu umożliwienia dowolnej konfiguracji montażu sprzętu do rehabilitacji.
- w zakresie układu komunikacyjnego i infrastruktury budynku:
 - komunikacja i przegrody oddzielające poszczególne funkcje obiektu - ze względu na konieczność swobodnego dostępu przez osoby z trudnościami w poruszaniu się zamawiający wymaga, by główny ciąg komunikacyjny budynku

zaprojektowany był w sposób umożliwiający zautomatyzowanie otwierania drzwi jak również automatyczne sterowanie oświetleniem.

- zagospodarowanie zewnętrzne - budynek powinien być wyposażony w utwardzone, równe (bezfazowe) dojścia szerokości min. 1,20 m. Przed głównym wejściem do budynku należy usytuować trwałe urządzenie umożliwiające pozostawienie zanieczyszczeń w okresie jesienno - zimowym.

1.3.5. Uwarunkowania geotechniczne

Zamawiający wymaga, aby dokumentacja projektowa zawierała aktualne badanie geotechniczne w zakresie rozbudowywanej części obiektu.

1.4. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Przedmiot opracowania znajduje się w stanie technicznym zadowalającym, nie mniej jednak wymaga kompleksowego remontu oraz rozbudowy do przewidywanej funkcji przeznaczonej dla potrzeb pracy z dziećmi oraz celów rehabilitacyjnych. Planowany remont ogólnobudowlany oraz rozbudowa ma na celu poprawę standardów funkcjonowania kompleksu szkoły podstawowej z uwzględnieniem potrzeb rehabilitacyjnych u usprawniających uczniów i wychowanków placówki. Brak gruntowego remontu oraz pierwotne przeznaczenie budynku na cele gospodarcze, dyskwalifikuje obiekt do funkcjonowania w tej formie i przeznaczeniu. Budynek nie spełnia wymogów obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz znacząco odbiega od obowiązujących standardów w budownictwie.

UWAGA:

Przewidziane do wykonania roboty remontowe i rozbudowa obiektu wymaga uzyskania Decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnie z zapisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - tekst jednolity.

1.5. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone w zakresie robót oraz we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych

1. **Komunikacja** - powierzchnia użytkowa **14,0 - 17,0 m²**, kubatura w zależności od powierzchni użytkowej pomnożona przez minimalną wymaganą wysokość (lub uśrednioną) 2,80 mb. Przyjmując maksymalne parametry pomieszczeń komunikacji, Zamawiający określa parametry kubaturowe na poziomie nie większym niż **63,00 m³**.
 - a. ze względu na układ istniejącego budynku komunikację główną należy zlokalizować w części rozbudowy obiektu. Szerokość użytkowa głównych ciągów komunikacyjnych min. 1,30 mb. Wykończenie podłóg, ścian i posadzek jak dla obiektów użyteczności publicznej.
2. **stolarka okienna i drzwiowa** - min. 6-komorowa, PCV, dopasowana kształtem i kolorystyką do budynku głównego szkoły. Izolacyjność termiczna przegród budowlanych zgodnie z uwarunkowaniami oraz obowiązującymi przepisami na dzień opracowywania dokumentacji projektowej. Wejście główne do budynku przez przedsionek (wiatrołap wyposażony w drzwi automatyczne rozsuwane).

3. **Pomieszczenie poczekalni** - przewidywane zapotrzebowanie powierzchni poczekalni **13,0 - 15,0 m²**, kubatura wynikająca z przemnożenia powierzchni użytkowej przez wysokość min. **3,00 mb**, nie więcej niż **75,00 m³**. Z poczekalni wejście do WC, przystosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych. Dopuszcza się powiązanie poczekalni bezpośrednio z częścią komunikacyjną. Wykończenie jak dla budynków użyteczności publicznej. pomieszczenie poczekalni należy lokalizować jak najbardziej centralnie w budynku z możliwością dostępu do wszystkich pomieszczeń - również przez część komunikacji. Stolarka okienna i drzwiowa jak również wszystkie przegrody budowlane jak w punkcie 1b.
4. **WC ogólnodostępne** - sanitariat przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych z zachowaniem niezbędnego wyposażenia oraz gabarytów wynikających z normatywów przestrzeni manewrowej dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich. Dopuszcza się w pomieszczeniu WC umiejscowienie szachtu instalacyjnego dla potrzeb instalacji sanitarnych w budynku. Zaleceniem jest by pomieszczenie WC wyposażać w doświetlenie światłem naturalnym - okno R+U z szybą ornamentową. Maksymalna powierzchnia użytkowa **4,50 m²**, kubatura nie więcej niż **14,00 m³**.
5. **Salka polisensoryczna** - pomieszczenie o powierzchni użytkowej **15,0 - 18,0 m²**, wysokość min. **3,00 mb**, kubatura wynikająca z iloczynu powierzchni i wysokości pomieszczenia, nie więcej niż **90,00 m³**. Wykończenie okładzinami tłumiącymi dźwięk do pełnej wysokości pomieszczenia. Sufit podwieszany o konstrukcji stałej. Podłoga w formie zapewniającej komfortowe użytkowanie i możliwość pracy z wychowankiem bezpośrednio na podłodze - panele MDF, deska, inne podłogę o właściwościach antypoślizgowych i klasie ścieralności odpowiadającej min AC5. Zaleca się by w pomieszczeniu salki polisensorycznej nie było doświetlenia światłem naturalnym lub należy zastosować urządzenia umożliwiające całkowite zaciemnienie pomieszczenia.
6. **Sala rehabilitacyjna** - powierzchnia użytkowa **27,0 - 33,0 m²**, wysokość min **3,00 mb**, kubatura wynikająca z iloczynu powierzchni i wysokości, maksymalnie **165,00 m³**. Sala doświetlona światłem naturalnym we współczynniku min. 1:8 powierzchni okien do powierzchni podłogi. Wykończenie ścian jak dla sal lekcyjnych. Sufit w formie podwieszanej konstrukcji z możliwością szybkiego demontażu w celu przeorganizowania wyposażenia sali dla aktualnych potrzeb realizowanych zabiegów rehabilitacyjnych. Konstrukcja nad sufitem umożliwiająca podwieszenie sprzętu o zdolności przenoszenia obciążeń na poziomie 400 kg, po zmontowaniu sufitu konstrukcja nie powinna być widoczna. Podłoga w formie zapewniającej komfortowe użytkowanie i możliwość pracy z wychowankiem bezpośrednio na podłodze - panele MDF, deska, inne podłogę o właściwościach antypoślizgowych i klasie ścieralności odpowiadającej min AC5. stolarka okienna i drzwiowa - min. 6-komorowa, PCV, dopasowana kształtem i kolorystyką do budynku głównego szkoły. Izolacyjność termiczna przegród budowlanych zgodnie z uwarunkowaniami oraz obowiązującymi przepisami na dzień opracowywania dokumentacji projektowej.
7. **Gabinet do pracy indywidualnej z dzieckiem** - powierzchnia użytkowa **6,0 - 8,0 m²**, wysokość min **3,00 mb**, kubatura wynikająca z iloczynu powierzchni i wysokości, nie więcej niż **30,00 m³**. Sala doświetlona światłem naturalnym we współczynniku min.

1:8 powierzchni okien do powierzchni podłogi. Wykończenie ścian jak dla sal lekcyjnych. Sufit podwieszany o konstrukcji stałej, podłoga w formie wykładziny dywanowej lub obiektowej PCV.

Wskaźniki dla całego budynku po rozbudowie:

- wymiary zewnętrzne: maksymalnie **8,50 x 18,00 mb**
- wysokość budynku: maksymalnie **8,00 mb**
- powierzchnia zabudowy: maksymalnie **153,00 m²**
- kubatura zewnętrzna: **830,00 m³**

2. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

Szacunkowa kalkulacja wartości robót obliczona metodą wskaźnikową zawarta jest w dalszej części opracowania.

2.1. Przygotowanie terenu budowy

Termin wykonywania robót powinien przewidywać czas, w którym placówka funkcjonuje w ograniczonym zakresie opieki nad wychowankami, tj. okres letni, miesiące wakacyjne. Należy przewidzieć organizację robót w sposób jak najmniej kolidujący z bieżącym funkcjonowaniem obiektu szkoły, znajdującym się na terenie posesji. Stąd optymalnym czasem są miesiące maj - sierpień. Nowa funkcja powinna przeorganizować funkcjonowanie placówki w kierunku umożliwienia pracy z dziećmi niepełnosprawnymi. Z uwagi na przyszłą realizację zadania przy istniejącym budynku szkolnym, teren budowy dla zachowania bezpieczeństwa należy odgrodzić od części budynku użytkowanego. Składowanie materiałów budowlanych przewidzieć również w obrębie wygradzonego terenu. Dostarczany materiał drogą dojazdową z zachowaniem bezpieczeństwa dla osób postronnych.

2.2. Architektura

2.2.1. Układ zabudowy

Układ zabudowy należy dopasować do istniejącego na działce budynku szkoły. Infrastruktura zewnętrzna powinna zapewniać optymalną komunikację pomiędzy budynkami, tworząc jednocześnie przestrzeń dla zieleni i rekreacji w miesiącach letnich.

2.2.2. Elewacja części rozbudowanej

Fasady części dobudowanej powinny nawiązywać stylem architektonicznym do budynku szkoły. Należy zaprojektować detale stolarki i wyglądu elewacji do części dobudowanej szkoły. Wykończenie licowaniem cegłą klinkierową ręcznie formowaną np. CRH TANGO (uwarunkowanie wynikające z elewacji części dobudowanej budynku szkoły). W części elewacji frontowej budynku rozbudowanego należy wprowadzić przeszklenie stałe w formie paneli szklanych jak w budynku szkoły, wykończone elementami stalowymi. Nadproża okien wykonać jako łukowe, całość elewacji zaprojektować w układzie cegieł licowanych wozówkowo.

2.2.3. Dach - pokrycie.

Pokrycie dachu z blachy dachówko podobnej w kolorze grafitowym (szarym) dopasowanym kształtem i geometrią do istniejącego dachu budynku szkoły. Rynny i rury spustowe z blachy tytanowo - cynkowej, odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej istniejącej na działce. Na dach wykonać instalację odgromową w formie otoków poziomych i zwodów pionowych. Uziemienie za pomocą sond wbijanych udarowo.

2.2.4. Stolarka okiennie - drzwiowa

Okna łukowe, dopasowane podziałem do okien budynku szkoły. Kolor stolarki od środka budynku biały, z zewnątrz ciemny orzech. Stolarka 5-cio lub 6-cio komorowa, współczynnik dla całości przegrody nie więcej niż 1,5 W/m²K. Układ stolarki powinien odzwierciedlać charakterystykę zabudowy oraz zwierzać elementy umożliwiające dostarczanie powietrza do poszczególnych pomieszczeń. Drzwi wejściowe rozsuwane, PCV z możliwości sterowania automatycznego i ręcznego w przypadku zaniku napięcia. W przypadku zastosowania okien powyżej standardowej wysokości umieszczenia klamki, należy zapewnić możliwość otwierania z poziomu podłogi.

2.3. Konstrukcja

Konstrukcja budynku tradycyjna udoskonalona.

2.3.1. Fundamenty części rozbudowanej

Fundamentowanie dopasować do wyników analizy geologicznej gruntu. Konstrukcja żelbetowa, w formie ław lub stóp fundamentowych.

2.3.2. Ściany nośne

Murowane z drobnowymiarowych elementów typu cegła, pustaki ścienne ceramiczne lub z gazobetonu. Zewnętrzne ściany jako warstwowe, ocieplone materiałem izolacyjnym w formie płyt z wełny mineralnej, zewnętrzna warstwa jako cegła klinkierowa.

Ściany istniejące należy przewidzieć do remontu w zakresie wytrzymałości konstrukcyjnej i wartości estetycznych (elewację ceglaną w miejscach zwietrzeń zaprojektować jako licowaną).

2.3.3. Ściany działowe

Ściany działowe nowego układu przewiduje się jako murowane lub w systemie lekkiej zabudowy z okładzinami gotowymi lub wymagającymi wykończenia.

2.3.4. Podłogi

Konstrukcję posadzek należy dopasować do wymaganej przez Zamawiającego podłogi w danych pomieszczenia oraz uwzględnić wymagane ogrzewanie podłogowe.

2.3.5. Więźba dachowa

Konstrukcja drewniana dopasowana kształtem, geometrią oraz wytrzymałością statyczną do istniejących warunków konstrukcyjnych budynku oraz spełniająca wymagania opisane w części architektonicznej PFU.

UWAGA: Projekt powinien zawierać rozwiązania konstrukcyjne wszystkich elementów zapewniających wytrzymałość statyczną budynku.

2.4. Instalacje

2.4.1. Instalacje sanitarne

- centralne ogrzewanie - zamawiający przewiduje w całym budynku wodne ogrzewanie podłogowe zasilane ciepłą wodą z kotłowni w budynku szkoły podstawowej, zlokalizowanej w sąsiednim budynku, na terenie działki.
- C.W.U. i Z.W.U. - instalacja zasilana z budynku szkoły. Wewnętrzny układ w standardach technologii Cu lub TeCeFlex, rozprowadzone do poszczególnych pomieszczeń podposadzkowo lub w bruzdach ścian istniejących lub nowoprojektowanych. Układ instalacyjny należy wyposażyć w cyrkulację C.W.U. Przygotowanie ciepłej wody centralnie jak dla instalacji C.O.
- instalacja kanalizacyjna - prowadzona podposadzkowo rurami z wysokoudarowego PCV, podłączona do wewnętrznej Sieci kanalizacyjno-sanitarnej z anodującą się na terenie działki.
- instalacja wentylacji - każde pomieszczenie powinno posiadać własną wentylację grawitacyjną zapewniającą minimum dwukrotną wymianę powietrza do środowiska zewnętrznego. Dodatkowo pomieszczenia sali rehabilitacyjnej i polisensorycznej należy wyposażyć w możliwość mechanicznego wyciągu zużytego powietrza poprzez wentylatory kanałowe sterowane ręcznie. W pomieszczeniu WC należy przewidzieć możliwość wyciągowej wymiany powietrza za pomocą kratki wentylatorem uruchamianej wraz z oświetleniem pomieszczenia. Dopływ powietrza dla celów wentylacji dopuszcza się przez nieszczelności stolarki okienno-drzwiowej.
- wewnętrzna instalacja gazowa - budynek przewiduje się podłączyć do istniejącej sieci wiejskiej z przyłącza doprowadzonego do budynku szkoły. Opracowanie projektowo powinno zawierać projekt podłączenia do istniejącej kotłowni w budynku szkoły oraz doprowadzenie zasilania gazu do pieca dwufunkcyjnego dla potrzeby przebudowanej części budynku projektowanego do remontu i rozbudowy.

2.4.2. Instalacja elektryczna

- w zakresie instalacji elektrycznej - zasilanie ~230V, jednofazowe, zarówno dla obwodów zasilania gniazd jak i obwodów oświetlenia. W pomieszczeniach rehabilitacyjnych należy przewidzieć odpowiednio dużą ilość gniazd zasilających montowanych na wysokości utrudniającej niekontrolowany dostęp przez niepełnosprawne dzieci. Oświetlenie pomieszczeń światłem sztucznym, z wyłączeniem sali polisensorycznej, powinno spełniać normy natężenia światła jak dla pomieszczeń przeznaczonych do pracy, a pomieszczenia komunikacji zapewnić komfortowe użytkowanie po zmroku oraz skuteczną ewakuację w przypadku powstania zagrożenia. Pomimo braku wymagań budynek należy wyposażyć w przeciwpożarowy, główny wyłącznik prądu. Zasilanie budynku z istniejącego obiektu szkoły, zapotrzebowanie w moc obliczeniową na poziomie 5,0kW.

UWAGA: Wszystkie instalacje w budynku nowoprojektowanym do remontu i rozbudowy nie wymagają wykonywania dodatkowych przyłączy. Zasilanie w media z budynku szkoły na istniejących układach opomiarowanych.

2.5. Wykończenie

2.5.1. Wykończenie ścian i sufitów

W pomieszczeniach użytkowych ściany oraz sufity (w zależności od konstrukcji) należy wykończyć powłokami z farb dopuszczonych do stosowania wewnątrz pomieszczeń. Materiały wykończeniowe powinny posiadać Atesty Higieniczne oraz wszelkie pozostałe dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie.

Wytyczne technologii wykonania robót wykończeniowych:

- **przygotowanie podłoża w części remontowanej** - skucie istniejących okładzin, wyrównanie podłoża, dwukrotne szpachlowanie
- **płytki ceramiczne** - ścienne szkliwione, wymiar prostokątny min. 20 x 30 cm, tylko klasa I, spoiny odporne na działanie wilgoci, grzybów i pleśni. Połączenia w narożnikach szlifowane „na styk”, bez listew ozdobnych.
- **malowanie** - farby lateksowe barwione w fabrycznie. Kolorystyka podstawowa. Technologia wykonania powłok zgodna z zaleceniami Producenta.
- **okładziny laminat** - montaż na przygotowanym podłożu zgodnie z instrukcjami Producenta
- **tapety** - winylowe, zmywalne klejone na systemowych klejach do tapet tego rodzaju
- **sufit podwieszany** - systemowy OWA lub z płyt gipsowo - kartonowych na stelażu systemowym

2.5.2. Wykończenie podłóg

podłogi z wykładzin obiektowych, paneli podłogowych i płytek gresowych, a w części komunikacji z płyt granitowych płomieniowanych

Wytyczne technologii wykonania:

- zgodne z instrukcjami Producentów materiałów wykończeniowych. Koniecznym jest by materiały wykończenia podłóg posiadały atest PZH oraz wszelkie pozostałe dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie.

2.6. Zagospodarowanie terenu

Zagospodarowanie terenu powinno nawiązywać do zabudowy wiejskiej istniejącej, uwzględniając odpowiednie proporcje terenów zieleni i rekreacji. W zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć boks siatkowy z przeznaczeniem na kubły do gromadzenia odpadów stałych dla zespołu szkolno - przedszkolnego (3-4 kubłów o poj. min. 240 dm³). Należy zwrócić uwagę na konieczność powiązania komunikacyjnego z istniejącym budynkiem szkoły. Wszelkie chodniki, dojścia do budynków należy projektować w sposób umożliwiający korzystanie przez osoby mające trudności z poruszaniem się.

3. Część informacyjna

3.1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów

Przewidziane do wykonania roboty remontowe i rozbudowa obiektu wymaga uzyskania Decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnie z zapisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - tekst jednolity.

3.2. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;

W posiadaniu Zamawiającego - zostanie przekazane w momencie występowania z wnioskiem o Pozwolenie na budowę.

3.3. Warunki zabudowy lub MPZP - teren objęty planowanym projektem posiada Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego - w posiadaniu Zamawiającego.

3.4. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane - Dz. U. z 2013 poz. 1409; brzmienie od 19.01.2014 r.
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego - Dz. U. z 2012 r. , poz. 462
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Dz. U. 2002 nr 75 poz. 690
- Warunki Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych - wydawnictwo Instytutu Techniki Budowlanej w Warszawie

3.5. Inne informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych

- zał. nr 1 - aktualna Mapa do celów projektowych skala 1:500
- zał. nr 2 - Inwentaryzacja budynku gospodarczego - rzut przyziemia skala 1:50
- zał. nr 3 - Inwentaryzacja budynku gospodarczego - przekrój porzeczny skala 1:50

Zalecane jest, aby przed przystąpieniem do prac projektowych dokonać wizji lokalnej obiektu.

4. Kalkulacja robót remontowo - budowlanych i wyposażenia

Szacując wartość rynkową budynku, na podstawie ogłoszonego przez Wojewodę Wielkopolskiego współczynnika odtworzeniowego jednego metra powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, aktualnego w bieżącym roku kalendarzowym, na poziomie 3 821,00 zł/m², należy uwzględnić naturalne zużycie eksploatacyjne budynku oraz powierzchnię użytkową. Biorąc pod uwagę podwyższony standard wykończenia oraz przewidziane „budownictwo pod klucz”, należy w części nowoprojektowanej zwiększyć wartość współczynnika odtworzeniowego o 32 %, co w zaokrągleniu wytycza wartość jednego metra powierzchni użytkowej do wartości 5 045,00 zł/m².

UWAGA: w kalkulacji robót remontowych należy uwzględnić koszty opracowania Projektu Budowlanego oraz uzyskania prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę.

Wartość prac projektowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2014 w sprawie określania metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno - użytkowym (Dz. U. 130 poz. 1389 z późn. zmianami), szacuje się wg współczynnika dla III kategorii skomplikowania prac projektowych, powiększonego o wskaźnik procentowy wynikający z remontu, przebudowy i rozbudowy.

Lubasz, czerwiec 2016 r.

AKTUALIZACJA SIERPIEŃ 2017 r.