



Roman Rutkowski Architekt

A: Jesienna 13 b, 53-017 Wrocław

T: 722 058 188

E: info@rr-a.pl

W: www.rr-a.pl

INWESTOR:	Gmina Rawicz ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz
LOKALIZACJA:	ul. Ignacego Buszy 5, 63-900 Rawicz obręb Rawicz, numer geodezyjny działki: 1153/1
INWESTYCJA:	Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku biurowego przy ul. Ignacego Buszy 5 w Rawiczu w celu poszerzenia usług społecznych i zdrowotnych Miejsko-Gminnego Ośrodka Opieki Społecznej oraz utworzenia Centrum Wsparcia Ekonomii Społecznej (CWES)
STADIUM:	program funkcjonalno-użytkowy
BRANŻA:	architektura
KODY I NAZWY CPV:	45000000-7 Roboty budowlane 45215200-9 Roboty budowlane w zakresie budowy obiektów budowlanych opieki społecznej 45262690-4 Remont starych budynków 45111100-9 Roboty w zakresie burzenia 45421000-4 Roboty w zakresie stolarki budowlanej 45261210-9 Wykonywanie pokryć dachowych 45410000-4 Tynkowanie 45432100-5 Kładzenie i wykładanie podłóg 45262522-6 Roboty murarskie 45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych 45442100-8 Roboty malarskie 45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne 45232410-9 Roboty w zakresie kanalizacji ściekowej 45332200-5 Roboty instalacyjne hydrauliczne 45331100-7 Instalowanie centralnego ogrzewania 45314300-4 Instalowanie infrastruktury okablowania 45314320-0 Instalowanie okablowania komputerowego
DATA:	marzec 2018 r.

architektura – projektant
dr inż. arch. Roman Rutkowski
12/07/DOIA

architektura – współpraca
mgr inż. arch. Paweł Floryn

architektura – współpraca
mgr inż. arch. Dawid Rószczka

architektura – współpraca
mgr inż. arch. Marta Matynia

00. Spis treści

00.	Strona tytułowa ze spisem treści	1-2
01.	Część opisowa	3
01.	Informacje wprowadzające	3
01.1	Przedmiot i zakres opracowania	3
01.2	Lokalizacja inwestycji	3
01.3	Zamawiający	3
01.4	Podstawa opracowania	3
02.	Opis stanu istniejącego	3
03.	Przebudowa	3
03.1	Przebudowa budynku	3
03.2	Przebudowa zagospodarowania terenu	3
04.	Ustalenia dotyczące ochrony zabytków	4
05.	Informacja o obszarze oddziaływania inwestycji	4
06.	Informacja o oddziaływaniu inwestycji na środowisko	4
07.	Podstawowe parametry inwestycji	4
08.	Zestawienie powierzchni pomieszczeń budynku	4
09.	Układ funkcjonalny budynku	5
10.	Dostępność budynku dla osób niepełnosprawnych	6
11.	Zagadnienia ochrony przeciwpożarowej	6
12.	Zastosowane rozwiązania architektoniczne i materiałowe	6
13.	Zastosowane rozwiązania instalacyjne	8
14.	Zakres projektu budowlanego	8
14.1	Dokumenty wyjściowe	8
14.2	Projekt zagospodarowania terenu	8
14.3	Projekt budynku	9
15.	Zakres projektu wykonawczego	9
15.1	Projekt zagospodarowania terenu	9
15.2	Projekt budynku	10
15.3	Przedmiar, kosztorys i specyfikacja wykonania i odbioru robót budowlanych	10
15.4	Inne opracowania	10
16.	Zestawienie wyposażenia	10
02.	Część rysunkowa	15
01	Wizualizacja 1.	16
02	Wizualizacja 2.	17
03	Schematy.	18
04	Schematy.	19
05	Projekt zagospodarowania terenu: MGOPS i MultiBiblioteka.	20
06	Rzut kondygnacji K1 i K1.5.	21
07	Rzut kondygnacji K2.	22
08	Rzut kondygnacji K3.	23
09	Rzut kondygnacji K4.	24
10	Rzut dachu.	25
11	Przekrój A-A.	26
12	Przekrój A-A.	27
13	Przekrój B-B.	28
14	Przekrój C-C.	29
15	Elewacja północna.	30
16	Elewacja południowa.	31
17	Elewacja zachodnia.	32
18	Elewacja wschodnia.	33

01. Część opisowa

01. Informacje wprowadzające

01.1 Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest Miejsko-Gminny Ośrodek Opieki Społecznej wraz z Centrum Wsparcia Ekonomii Społecznej (CWES) w Rawiczu, obejmująca przebudowę istniejącego budynku biurowego wraz z przyległym od północy, wschodu i zachodu terenem.

01.2 Lokalizacja inwestycji

Inwestycja zlokalizowana jest w centrum Rawicza przy ul. Buszy 5, na działce nr 1153/1.

01.2 Zamawiający

Zamawiającym jest Gmina Rawicz, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz.

01.3 Podstawa opracowania

Niniejszy program funkcjonalno-użytkowy opracowano na podstawie:

- zawartej umowy,
- wizji lokalnej,
- inwentaryzacji budynku,
- opinii o stanie technicznym budynku,
- mapy do celów projektowych,
- uzgodnionego z inwestorem programu architektonicznego,
- obowiązujących norm i przepisów ('Prawo Budowlane', 'Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie' itp.).

02. Opis stanu istniejącego

Dom Dziennego Pobytu powstanie z istniejącego, XIX-wiecznego budynku biurowego. Budynek obecnie jest jednorodną strukturą funkcjonalno-przestrzenną z niewielkim dodatkiem dwóch jednokondygnacyjnych pomieszczeń garażowo-technicznych od wschodu i zachodu. Obiekt wyposażony jest w jedno wejście od północy i jedną klatkę schodową, znajdującą nie na osi budynku. Wewnątrz funkcjonują obecnie jako biura tylko dwie dolne kondygnacje, dwie pozostałe są nieużytkowe (choć w jednej z nich znajdowało się kiedyś mieszkanie). W budynku, w jednym module konstrukcyjnym, znajduje się również część podziemna, będąca obecnie kotłownią. Główne wejście do budynku znajduje się obecnie od północy, z wąskiego chodnika przy istniejącym parkingu.

Teren od północy, wschodu i zachodu jest w większości utwardzony, służący jako parking.

03. Przebudowa

03.1 Przebudowa budynku

Po przebudowie budynek nie zmieni się w sensie zasadniczej geometrii, choć dach, z uwagi na dodane lukarny, zyska nowy wyraz plastyczny. Lukarny doświetlą dwie najwyższe usytuowane kondygnacje, ich gabaryty i rytm zostaną dopasowane do istniejących okien na elewacjach budynku. Największą lukarnę będzie stanowiła kubatura klatki schodowej, doprowadzającej użytkowników do wszystkich kondygnacji budynku. Wszystkie okna w budynku wyposażone zostaną z zewnątrz w niewielkie balustrady umożliwiające montaż donic z zielenią ozdobną. W budynku zlikwidowane zostaną niedogodności funkcjonalne. Główne wejście zostanie przeniesione centralnego modułu konstrukcyjnego w północnym pasie budynku, w którym umieszczona zostanie klatka schodowa oraz przelotowa kątowo winda o wymiarze netto 140x140 cm. Winda połączy wszystkie kondygnacje budynku. Po prawej stronie tego modułu usytuowane zostaną toalety. Kondygnacje K1 i K2 zostaną wyposażone w korytarze zapewniający dostęp do każdego pomieszczenia. Całość zaprojektowano przy zminimalizowaniu przestrzeni komunikacyjnych i z wydzieleniem pionu klatki schodowej i windy, zapewniając w ten sposób pełną niezależność funkcjonowania poszczególnych kondygnacji.

03.2 Przebudowa zagospodarowania terenu

Teren na północ, wschód i zachód od budynku zasadniczo nie zostanie przebudowany, a jedynie wyremontowany: w dalszym ciągu pozostanie parkingiem dla samochodów osobowych. Przebudowana jedynie zostanie strefa bezpośrednio przy północnej elewacji obiektu: zaprojektowano tam nowe schody, nową pochylnię dla osób niepełnosprawnych oraz spocznik prowadzący do głównego wejścia. Przy schodach i pochylni umieszczono też niewielkie trawniki.

W północnej części placu wejściowego, przy kościele, zostanie umieszczony parking dla rowerów z możliwością ładowania baterii.

04. Ustalenia dotyczące ochrony zabytków

Działki objęte opracowaniem są elementem historycznego założenia urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Rawicza, wpisanego do rejestru zabytków na podstawie decyzji z dnia 1956.03.06, nr rejestru kl. IV-73/19/56. Z tego powodu niniejszy projekt musi uzyskać pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku.

05. Informacja o obszarze oddziaływania inwestycji

Obszar oddziaływania projektu mieści się w całości na działkach, na której projekt został zaprojektowany. Woda opadowa zostanie w całości zebrana z działki i odprowadzona do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez ZWiK (jeżeli to będzie możliwe). Nowoprojektowane elementy nie będą uciążliwe w sensie generowanego hałasu, zapachów i podobnych cech.

06. Informacja o oddziaływaniu inwestycji na środowisko

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, inwestycja nie będzie niekorzystnie oddziaływać na środowisko.

07. Podstawowe parametry inwestycji

1	kubatura	5 874 m ³
2	powierzchnia całkowita budynku	1687 m ²
3	powierzchnia użytkowa budynku	1230 m ²

08. Zestawienie powierzchni pomieszczeń

K1	0.01	hall	21.74 m ²
	0.02	klatka ewakuacyjna	15.84 m ²
	0.03	magazyn środków trwałych	21.81 m ²
	0.04	korytarz	9.83 m ²
	0.05	pracownia rękodzielnicza	39.19 m ²
	0.06	magazyn sprzętu ogrodniczego	20.37 m ²
	0.07	sala rehabilitacyjna	50.14 m ²
	0.08	przebieralnia, WC, prysznic	13.65 m ²
	0.09	WC	4.33 m ²
	0.10	sala do spotkań indywidualnych	24.73 m ²
	0.11	zaplecze kuchenne	16.59 m ²
	0.12	kuchnia + jadalnia + pracownia kulinarna	23.66 m ²
	0.13	świetlica duża	53.10 m ²
	0.14	kotłownia	7.02 m ²
	0.15	magazyn sprzętu rehabilitacyjnego	20.37 m ²
	0.16	korytarz	16.50 m ²
	0.17	WC damski	9.05 m ²
	0.18	WC męski	9.05 m ²
	0.19	biuro kierownika	11.83 m ²
	0.20	sala odpoczynku z biblioteką i czytelnią	16.92 m ²
	0.21	szatnia dla seniorów	3.96 m ²
	0.22	pomieszczenie elektryczne + sewerownia	7.02 m ²
	razem		416.70 m ²

K2	1.01	klatka ewakuacyjna	17.00 m2
	1.02	mieszkanie wspomagane 1.1	22.17 m2
	1.03	mieszkanie wspomagane 1.2	37.02 m2
	1.04	korytarz	13.68 m2
	1.05	mieszkanie wspomagane 1.3	41.31 m2
	1.06	punkt aktywnego seniora	18.49 m2
	1.07	CWES	25.31 m2
	1.08	pomieszczenie socjalne	16.68 m2
	1.09	CWES	24.51 m2
	1.10	sala biofeedback	18.05 m2
	1.11	sala doświadczania świata	36.97 m2
	1.12	pracownia komputerowo-edukacyjna	25.93 m2
	1.13	szatnia	13.02 m2
	1.14	korytarz	13.40 m2
	1.15	WC damski	9.33 m2
	1.16	WC męski	9.33 m2
	1.17	pralnia	3.76 m2
	razem		352.02 m2
K3	2.01	klatka ewakuacyjna	19.80 m2
	2.02	korytarz	16.97 m2
	2.03	mieszkanie wspomagane 2.1	25.57 m2
	2.04	mieszkanie wspomagane 2.2	48.94 m2
	2.05	mieszkanie wspomagane 2.3	22.73 m2
	2.06	strefa wspólna	63.66 m2
	2.07	korytarz	16.32 m2
	2.08	mieszkanie wspomagane 2.4	22.67 m2
	2.09	mieszkanie wspomagane 2.5	48.93 m2
	2.10	mieszkanie wspomagane 2.6	23.76 m2
	2.11	pralnia	7.43 m2
	razem		317.79 m2
K4	3.01	klatka ewakuacyjna	17.79 m2
	3.02	przedsionek	6.76 m2
	3.03	pomieszczenie wielofunkcyjne	41.71 m2
	3.04	aneks kuchenny	5.66 m2
	3.05	WC	3.46 m2
	3.06	pomieszczenie techniczne	11.06 m2
	3.07	aneks kuchenny	6.52 m2
	3.08	przedsionek	6.75 m2
	3.09	pomieszczenie wielofunkcyjne	40.75 m2
	3.10	pomieszczenie socjalne	3.23 m2
	razem		143.69 m2

09. Układ funkcjonalny

Zasadnicze projektowane przeznaczenie poszczególnych kondygnacji:

K1: na tej kondygnacji znajdują się pomieszczenia związane z funkcjonowaniem Domu Dziennego Pobytu: rehabilitacja, sala do terapii z przebiegami, prysznicem i toaletą, świetlica z pracownią kuchenną i zapleczem, pracownia rękodzielnicza, toalety dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, magazyn środków trwałych, sala odpoczynku z biblioteką i czytelną, biuro kierownika, szatnia, pokój terapeutów i spotkań ze specjalistami, a także magazyn sprzętu ogrodniczego w przybudówce wschodniej oraz kotłownia i magazyn sprzętu specjalistycznego w przybudówce zachodniej. Oczywiście na kondygnacji tej znajduje się też wejście główne, do którego można się dostać po schodach lub po pochylni dla osób niepełnosprawnych. Hall wejścia głównego posiada wewnętrzny wiatrołap, który w godzinach nocnych wydziela pomieszczenia kondygnacji K1 od pozostałych.

K2: na tej kondygnacji znajdują się kolejne pomieszczenia związane z funkcjonowaniem Domu Dziennego Pobytu: punkt wsparcia seniorów, CWES, sala doświadczania świata, sala biofeedback, pracownia komputerowo-edukacyjna, biuro i pomieszczenie socjalne pracowników, szatnia, toalety dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także 3 mieszkania dla seniorów wyposażone w aneksy kuchenne, łazienki dostosowane dla osób z niepełnosprawnością ruchową, przestrzeń dziennego użytkowania oraz miejsca do spania. Kondygnacja ta styka się z dachami przybudówek (dokładniej mówiąc, styka się sala doświadczania świata i jedno z mieszkań), które to dachy zostaną

przebudowane na tarasy wypoczynkowe wyposażone w meble i zieleń. Sala doświadczania świata i sala biofeedback będą wyposażone w drzwi o podwyższonych właściwościach akustycznych.

K3: na tej kondygnacji znajdzie się mieszkanie dla seniorów: duży salon, wspólna kuchnia z jadalnią, wspólna pralnia oraz 6 modułów mieszkalnych, wyposażonych w łazienki dostosowane dla osób z niepełnosprawnością ruchową, miejsca do spania i możliwość urządzenia niezależnej kuchenki. Dzięki rozwiązaniom przestrzennym mieszkanie będzie całkowicie niezależne od pozostałych kondygnacji.

K4: na tej kondygnacji znajdują się dwa pomieszczenia wielofunkcyjne z zaplecami kuchennymi, toaleta dostosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych, magazyn na środki czystości, pomieszczenie dla osób sprząających oraz pomieszczenia techniczne związane z wentylacją i klimatyzacją obiektu.

10. Dostępność budynku dla osób niepełnosprawnych

Budynek zostanie dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych:

1. Z uwagi na różnicę między poziomem terenu przy budynku a poziomem parteru, do budynku zostanie doprowadzona spełniająca przepisy pochylnia dla osób niepełnosprawnych.
2. W budynku zainstalowana zostanie przelotowa winda o wymiarze 140x140 cm (czyli większa niż wymagają to przepisy 110x140 cm) obsługująca wszystkie kondygnacje.
3. Winda i obudowa szachtu windowego wyposażone będą w nisko umieszczone, wyraźne panele przyzywowe.
4. Winda wyposażona będzie w pochyty naścienne.
5. W budynku zostaną zainstalowane toalety dla osób niepełnosprawnych.
6. W budynku nie wystąpią progi.
7. Biegi klatek schodowych będą skonstruowane w porównaniu do spoczników.
8. Pochwyty balustrad klatek schodowych będą skonstruowane w porównaniu do ścian.
9. Oznaczenia pomieszczeń i stref funkcjonalnych będą wykonane w sposób wyraźny.
10. Oznaczenia pomieszczeń i stref funkcjonalnych będą zawierały również język Braille'a.
11. Mieszkania i pomieszczenia rehabilitacyjne zostaną wyposażone w instalację przyzywową.

11. Zagadnienia ochrony przeciwpożarowej

Cały budynek w sensie zagrożenia ludzi będzie ZL II. Ewakuację z głównej bryły budynku zapewniono nową klatką schodową. Nowa klatka schodowa będzie dostosowana do przepisów, ze wysokością stopni dostosowaną do osób z niepełnosprawnością ruchową (maksymalnie 15 cm). Klatka schodowa będzie wydzielony pożarowo, z obydwu stron prowadzić do niej będą korytarze o długości nie większej niż 10 m, z korytarzy dostępne będą poszczególne pomieszczenia.

Budynek zostanie wyposażony oświetlenie awaryjne, oznaczenia ewakuacyjne, instalację hydrantową oraz system sygnalizacji pożaru. Klatka schodowa wyposażona zostanie w klapy dymowe.

12. Zastosowane rozwiązania architektoniczne i materiałowe

Zewnątrz:

- wykonanie na nowo (remont) podjazdów, drogi i miejsc postojowych przy północnej elewacji budynku
- usunięcie istniejących schodów i pochylni wejściowych do budynku
- wymiana krawężników przy północnej elewacji budynku
- wykonanie z prefabrykatów żelbetowych nowych schodów i pochylni głównego wejścia do budynku
- wykonanie z prefabrykatów żelbetowych zadaszenia nad wejściem głównym do budynku (słupy plus daszek)

Elewacja:

- wykonanie nowego portalu wejściowego do budynku w jego centralnej części
- zamurowanie obecnego wejścia do budynku do wymiarów typowego okna
- pomniejszenie wymiarów otworów drzwi do przybudówek
- nowe stalowe drzwi antywłamaniowe do przybudówek
- odnowienie (uzupełnienie ubytków i pomalowanie) elewacji
- wykonanie otworów okiennych w miejscach istniejących wewnątrz okiennych
- wymiana okien na nowe PCV, współczynnik termoizolacyjności 1.1, nawietrzaki
- montaż balustrad naokiennych pod donice kwiatowe w każdym otworze okiennym
- montaż drzwi (zamiast okien) na tarasy na dachach dwóch przybudówek
- wymiana rur spustowych i rynien na nowe, tytanowo-cynkowe

Dach:

- usunięcie istniejących warstw wykończenia dachu (przede wszystkim dachówek)
- usunięcie istniejących kominów
- wymiana pokrycia dachu na nowe (folia paroszczelna, ocieplenie 25 cm, folia paroprzepuszczalna, OSB, blacha powlekana na rąbek stojący)
- montaż lukarn pokrytych blachą na rąbek stojący

- w lukarnach okna PCV, współczynnik termoisolacyjności 1.1, nawietrzaki
- w lukarnach balustrady nakielne pod donice kwiatowe
- montaż paneli kalenicy ukrywającej jednostki klimatyzacyjnej

Zagadnienia ogólnobudowlane:

- wymiana stropów dachowych na przybudówkach na nowe, niosące tarasy użytkowe
- na stropach taras z desek kompozytowych na dystansach systemowych
- montaż balustrad stalowych, malowanych proszkowo
- usunięcie istniejącej klatki schodowej, uzupełnienie stropu w całym module
- usunięcie istniejących schodów drewnianych na poddasze
- uzupełnienie stropów drewnianych w miejsce usuniętych schodów
- usunięcie istniejących kominów na poddaszu
- usunięcie stropów w centralnym module budynku
- przedłużenie o dwie kondygnacje centralnego modułu budynku (silka 18 cm, wełna mineralna 20 cm, folia paroprzepuszczalna, OSB, blacha powlekana na rąbek stojący)
- wylanie schodów i spoczników w centralnym module budynku
- wylanie szachtu windowego w centralnym module budynku
- montaż windy
- montaż balustrad stalowych malowanych proszkowo
- zamurowanie wielu istniejących otworów drzwiowych na wszystkich kondygnacjach
- wykonanie nowych otworów drzwiowych na wszystkich kondygnacjach
- znaczne usunięcie ścian nośnych w kilku miejscach (czyli wykonanie podciągów)
- wykonanie dwóch szachtów wentylacji wywiewnej w centralnej części budynku
- wykonanie sześciu (może ośmiu) szachtów wod-kan
- ściany od korytarzy systemowe z płyty g-k EI 15
- ściany działowe między pomieszczeniami z płyty g-k

Prace przygotowawcze wykończeniowe:

- skucie tynków
- usunięcie podtóg
- usunięcie instalacji wod-kan
- usunięcie instalacji elektrycznej

Stolarka drzwiowa:

- drzwi wejściowe aluminiowe malowane proszkowo, współczynnik termoisolacyjności 1.1
- drzwi do klatki schodowej z korytarzy aluminiowe malowane proszkowo, EI 30
- drzwi do pomieszczeń standardowe

Wykończenie:

- korytarze: płytki gresowe 60x60 cm na płytach OSB na legarach, ściany tynkowane (bez płyt g-k) i malowane, sufity podwieszone z płyty g-k malowane, oświetlenie bytowe, oświetlenie awaryjne, oznaczenia ewakuacyjne
- klatka schodowa: płytki gresowe 60x60 cm, ściany tynkowane i malowane, sufity i podniebienia schodów tynkowane i malowane, balustrady stalowe malowane proszkowo, oświetlenie bytowe, oświetlenie awaryjne, oznaczenia ewakuacyjne, kłapa dymowa
- pomieszczenia biurowe i rehabilitacyjne na parterze: wykładzina na płytach OSB na legarach, ściany tynkowane i malowane, sufity tynkowane i malowane, oświetlenie bytowe
- pomieszczenia biurowe i rehabilitacyjne na 1. piętrze: wykładzina na płytach OSB na legarach, ściany tynkowane i malowane, sufity podwieszone z płyty g-k malowane (trzeba ukryć kanalizację z mieszkań 2. piętra), oświetlenie bytowe
- pomieszczenia mokre: płytki 10x10 na podłogach na płytach OSB na legarach, płytki 10x10 ścianach, sufity podwieszone z płyty g-k malowane, oświetlenie bytowe na czujki obecności
- pomieszczenia techniczne: płytki gresowe 60x60 cm na płytach OSB na legarach, ściany tynkowane (bez płyt g-k) i malowane, oświetlenie bytowe
- umywalki w pomieszczeniach rehabilitacyjnych
- szafy i kuchenki wbudowane w pokojach mieszkalnych
- łóżka, stoły, krzesła w pokojach mieszkalnych
- kuchnia w części wspólnej mieszkania
- kanapy, fotele, ławy, krzesła w części wspólnej mieszkania

Zagadnienia instalacyjne:

- przełożenie przyłącza gazu
- nowa kotłownia w prawej przybudówce
- nowy komin kotłowni wbudowany w główny budynek obudowany do EI 60 albo komin ze stali kwasowej na elewacji
- nowe piony wod-kan w szachtach

- nawiew przez nawietrzaki w oknach
- wywiew przez centrale umieszczone na poddaszu, kanały wentylacyjne wywiewne rozprowadzone i ukryte w korytarzach i klatce schodowej (tu obudowane do EI 60)
- klimatyzacja w każdym pomieszczeniu bytowym
- hydranty 25 na każdej kondygnacji
- instalacja Systemu Sygnalizacji Pożaru
- instalacja oddymiania
- instalacja przywoławcza
- instalacja odgromowa ukryta w elewacji i warstwach dachu

13. Zastosowane rozwiązania instalacyjne

Budynek zostanie wyposażony w następujące instalacje:

1. Ogrzewanie: budynek będzie ogrzewany gazem z nowej kotłowni w przybudówce zachodniej na kondygnacji K1, z kominem poprowadzonym albo w istniejącej bryle budynku w obudowie EI 60 (rozwiązanie preferowane), albo na elewacji w sensie rury ze stali kwasoodpornej. Istniejące przyłącze gazowe będzie musiało być przebudowane. W pomieszczeniach zostaną zastosowane grzejniki naścienné pod oknami. Z uwagi na zabytkowy charakter i niedawno wykonany remont elewacji głównej bryły budynku jego ściany zewnętrzne nie zostaną docieplone, docieplone za to zostaną połacie dachowe (25 cm wełny mineralnej). Docieplone również zostaną dachy przybudówek od zachodu i od wschodu (25 cm wełny mineralnej na dachu). W budynku wymienione zostaną wszystkie okna na nowe, o odpowiednim współczynniku termoizolacyjności 1.1 wraz z nawietrzakami), także okna w lukarnach będą dostosowane do współczesnych przepisów (współczynnik termoizolacyjności 1.1 oraz nawietrzaki). Z uwagi na wymianę warstw docieplona również będzie podłoga wszystkich pomieszczeń na kondygnacji K1.
2. Wentylacja: zasadniczo mechaniczna wywiewna kanałami w przestrzeni podsufitowej korytarza i nowych szachtach, ze wspomaganie mechanicznym, nawiew poprzez nawietrzaki w nowych oknach. Centrala wentylacyjna zostanie ukryta na najwyższej usytuowanej kondygnacji, wywiew poprzez jedną z lukarn.
3. Klimatyzacja: w całym budynku, z multisplitami zainstalowanymi na najwyższej usytuowanej kondygnacji, poprzez jedną z lukarn.
4. Woda: budynek zostanie wyposażony w instalację wodociagową (toalety, kuchenki, pomieszczenia rehabilitacyjne, pomieszczenia socjalne, warsztaty itp.) do nowych szachtów instalacyjnych. Istniejące przyłącze wodociagowe prawdopodobnie nie zostanie przebudowane.
5. Kanalizacja sanitarna: budynek zostanie wyposażony w instalację kanalizacyjną (toalety, kuchenki, pomieszczenia rehabilitacyjne, pomieszczenia socjalne, warsztaty itp.) do nowych szachtów instalacyjnych. Istniejące przyłącze kanalizacyjne prawdopodobnie nie zostanie przebudowane.
6. Kanalizacja deszczowa: budynek zostanie podpięty do sieci kanalizacji deszczowej. W tym celu trzeba będzie wykonać przyłącza.
7. Elektryka: w budynku zostanie wykonana instalacja elektryczna bytowa, elektryczna dedykowana, oświetlenia bytowego, oświetlenia awaryjnego, oznaczeń ewakuacyjnych, strukturalna (internet), RTV, głośnikowa, alarmowa, monitoringu i przyzywowa. Z uwagi na zabytkowy charakter budynku i widoczne z poziomu ulic dachy, nie istnieje możliwość montażu paneli fotowoltaicznych.
8. Instalacja odgromowa: w budynku zastosowana zostanie instalacja odgromowa (częściowo już istniejąca).

14. Zakres projektu budowlanego

14.1 Dokumenty wyjściowe

Do sporządzenia projektu budowlanego niezbędne będą następujące dokumenty:

- ekspertyza o stanie technicznym budynku,
- odnowione warunki przyłączenia z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Rawiczu w zakresie sieci wodociagowej, kanalizacyjnej i deszczowej (jeżeli będzie taka potrzeba),
- odnowione warunki przyłączenia z Polskiej Spółki Gazownictwa w zakresie przyłącza gazowego,
- odnowione warunki przyłączenia z Enei S.A. w zakresie sieci elektrycznej (jeżeli będzie taka potrzeba),
- odnowione warunki przyłączenia od dostawcy sygnału teletechnicznego w zakresie przyłącza teletechnicznego (jeżeli będzie taka potrzeba),
- ekspertyza w zakresie ochrony ppoż.,
- badanie geotechniczne terenu przy budynku,
- decyzja lokalizacyjna związana z zmianą sposobu użytkowania obiektu.

14.2 Projekt zagospodarowania terenu

Dokumentacja projektowa do pozwolenia na budowę projektu zagospodarowania terenu będzie składała się z następujących części:

- architektury,
- nowego przyłącza wody (jeżeli będzie taka potrzeba),
- nowego przyłącza kanalizacji (jeżeli będzie taka potrzeba),
- nowego przyłącza odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji deszczowej (jeżeli będzie taka możliwość),
- nowego przyłącza gazowego,
- nowego przyłącza energetycznego (jeżeli będzie taka potrzeba),
- nowego przyłącza teletechnicznego (jeżeli będzie taka potrzeba),
- dróg i innych powierzchni utwardzonych,

- instalacji elektrycznej i oświetleniowej.

Dokumentacja ta będzie uzgodniona w zakresie:

- ochrony ppoż. przez uprawnionego rzeczoznawcę,
- zagadnień sanepid przez uprawnionego rzeczoznawcę,
- projektów zjazdów z dróg publicznych i obsługi komunikacyjnej przez Urząd Gminy Rawicz,
- projektu nowego przyłącza wody przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Rawiczu (jeżeli będzie potrzeba wykonania tego przyłącza),
- projektu nowego przyłącza kanalizacji przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Rawiczu (jeżeli będzie potrzeba wykonania tego przyłącza),
- projektu nowego przyłącza kanalizacji deszczowej przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Rawiczu (jeżeli będzie potrzeba wykonania tego przyłącza),
- projektu nowego przyłącza gazowego przez Polską Spółkę Gazownictwa,
- projektu nowego przyłącza energetycznego przez Enea S.A. (jeżeli będzie potrzeba wykonania tego przyłącza),
- projektu nowego przyłącza teletechnicznego przez dostawcę sygnału teletechnicznego (jeżeli będzie potrzeba wykonania tego przyłącza),
- projektów nowych przyłączy przez Urząd Gminy Rawicz (jeżeli będzie potrzeba wykonania tych przyłączy),
- projektów nowych przyłączy przez Zakład Uzgadniania Dokumentacji Projektowej (jeżeli będzie potrzeba wykonania tych przyłączy).

Przed uzyskaniem w Starostwie Powiatowym w Rawiczu pozwolenia na budowę należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie z Delegatury Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lesznie. Z tego powodu projekt budowlany należy w czasie jego sporządzania skonsultować z Delegaturą.

14.3 Projekt budynku

Dokumentacja projektowa do pozwolenia na budowę budynku będzie składała się z następujących części:

- architektury,
- charakterystyki energetycznej,
- konstrukcji,
- instalacji wody,
- instalacji kanalizacji,
- instalacji odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji deszczowej,
- instalacji wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej,
- instalacji klimatyzacji,
- instalacji elektrycznej i oświetleniowej,
- instalacji odgromowej,
- instalacji sieci komputerowej i telefonicznej,
- instalacji nagłośnienia,
- instalacji sygnalizacji włamania,
- instalacji sygnalizacji i systemów ochrony ppoż.

Dokumentacja ta będzie uzgodniona w zakresie:

- ochrony ppoż. przez uprawnionego rzeczoznawcę,
- zagadnień sanepid przez uprawnionego rzeczoznawcę.

Dla dokumentacji potrzebne będzie odstępowo Komendy Wojewódzkiej Straży Pożarnej w zakresie rozwiązań ppoż.

Przed uzyskaniem w Starostwie Powiatowym w Rawiczu pozwolenia na budowę należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie z Delegatury Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lesznie. Z tego powodu projekt budowlany należy w czasie jego sporządzania skonsultować z Delegaturą.

15. Zakres projektu wykonawczego

15.1 Projekt zagospodarowania terenu

Dokumentacja projektowa wykonawcza projektu zagospodarowania terenu będzie składała się z następujących części:

- architektury,
- nowego przyłącza wody (jeżeli będzie taka potrzeba),
- nowego przyłącza kanalizacji (jeżeli będzie taka potrzeba),
- nowego przyłącza odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji deszczowej (jeżeli będzie taka możliwość),
- nowego przyłącza gazowego (jeżeli będzie taka potrzeba),
- nowego przyłącza energetycznego (jeżeli będzie taka potrzeba),
- nowego przyłącza teletechnicznego (jeżeli będzie taka potrzeba),
- dróg i innych powierzchni utwardzonych,

- dendrologii,
- instalacji elektrycznej i oświetleniowej.

15.2 Projekt budynku

Dokumentacja projektowa wykonawcza projektu budynku będzie składała się z następujących części:

- architektury,
- konstrukcji,
- instalacji wody,
- instalacji kanalizacji,
- instalacji odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji deszczowej,
- instalacji wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej,
- instalacji klimatyzacji,
- instalacji elektrycznej i oświetleniowej,
- instalacji odgromowej,
- instalacji sieci komputerowej i telefonicznej,
- instalacji nagłośnienia,
- instalacji sygnalizacji włamania,
- instalacji sygnalizacji i systemów ochrony ppoż.

15.3 Przedmiar, kosztorys i specyfikacja wykonania i odbioru robót budowlanych

Dokumentacja projektowa wykonawcza projektu zagospodarowania terenu i projektu budynku będzie opracowana w zakresie:

- przedmiarów,
- kosztorysów,
- specyfikacji wykonania i odbioru robót budowlanych.

15.4 Inne opracowania

Inne opracowania, np. organizacja placu budowy, organizacja ruchu zastępczego na czas budowy itp., będą należały do obowiązków generalnego wykonawcy.

16. Zestawienie wyposażenia

K1

lp.	kategoria wydatku	jednostka miary
0.03 magazyn środków trwałych		
1.	szafa do przechowywania	1 szt.
2.	rolety	2 szt.
0.05 pracownia rękodzielnicza		
1.	szafa do przechowywania materiałów do terapii + komoda	1 kpl.
2.	rolety	4 szt.
3.	stół + krzesła	2 kpl.
4.	lampy- oprawa lastrowa	6 szt.
0.07 sala rehabilitacyjna		
1.	lustro	1 szt.
2.	przebieralnia - szatnia	1 kpl.
3.	roleta	3 szt.
0.10 sala do spotkań indywidualnych oraz dla terapeutów		
1.	biurka	2 szt.
2.	fotele obrotowe	2 szt.
3.	stolik + 2 krzesła	1 kpl.
4.	meble biurowe	1 kpl.
5.	rolety	2 szt.
0.11 zaplecze kuchenne		
1.	szafy do przechowywania żywności (suchej) i zastawy stołowej	1 kpl.
2.	roleta	1 szt.
3.	pralko-suszarka	1 szt.
0.12 kuchnia + jadalnia + pracownia kulinarna		
1.	meble kuchenne	1 kpl.
2.	stół + taborety + krzesła	1 kpl.
3.	zlewozmywak + bateria	1 kpl.
4.	mikrofala	1 szt.
5.	piekarniki	2 szt.
6.	płyta indukcyjna	1 szt.

7.	zmywarka	1 szt.
8.	Lodówka	1 szt.
9.	rolety	2 szt.
0.13 świetlica duża		
1.	stoły + krzesła	1 kpl.
2.	rolety	3 szt.
0.19 biuro kierownika		
1.	biurko + fotel	1 kpl.
2.	rolety	2 szt.
3.	meble biurowe	1 kpl.
0.20 sala odpoczynku z biblioteką i czytelnia		
1.	regał na książki i prasę	1 szt.
2.	zestaw wypoczynkowy	1 kpl.
3.	rolety	2 szt.
0.21 szatnia dla seniorów		
1.	wieszaki	1 kpl.
2.	ławeczka z półką na obuwie	2 szt.
3.	roleta	1 szt.

K2

lp.	kategoria wydatku	jednostka miary
1.17 pralnia		
1.	pralko-suszarka + suszarki stojące, szafki do przechowywania proszków, płynów	2 szt.
1.06 punkt aktywnego seniora		
1.	biurko	1 szt.
2.	rolety	3 szt.
3.	fotel biurowy obrotowy	1 szt.
4.	stół + krzesła dla klientów	1 kpl. (na 10 osób)
5.	sprzęt TIK (zestaw komputerowy, skaner, telefon, drukarka, oprogramowanie systemowe itp.)	1 zestawy
6.	zestaw mebli biurowych	1 zestaw
7.	lampy- oprawa lastrowa	4 szt.
1.07, 1.09 CWES		
1.	biurko	4 szt.
2.	rolety	6 szt.
3.	fotel biurowy obrotowy	4 szt.
4.	stolik + krzesła dla klientów	2 zestawy
5.	sprzęt TIK (zestaw komputerowy, skaner, telefon, drukarka, oprogramowanie systemowe itp.)	4 zestawy
6.	zestaw mebli biurowych	2 zestawy
7.	lampy - oprawa lastrowa	6 szt.
1.08 pomieszczenie socjalne		
1.	stolik + krzesła	1 kpl.
2.	zlewozmywak + bateria	1 kpl.
3.	szafki kuchenne	1 kpl.
4.	czajnik elektryczny	1 szt.
5.	mikrofala	1 szt.
6.	chłodziarka	1 szt.
1.12 pracownia komputerowo-edukacyjna		
1.	sprzęt TIK (zestaw komputerowy, skaner, telefon, drukarka . oprogramowanie systemowe itp.)	3 zestawy
2.	stolik komputerowy + krzesło	3 kpl.
1.11 sala doświadczania świata		
1.	wyposażenie sali	1 kpl.
1.10 sala biofeedback		
1.	wyposażenie sali (meble, biurko itp.)	1 kpl.
2.	zestaw do treningu	1 kpl.
3.	fotel relaksacyjny	1 szt.

4.	telewizor/monitor	1 szt.
1.13 szatnia ogólnodostępna		
1.	szafki do odzieży	1 kpl.
2.	ławeczki	2 szt.
3.	wieszak	1 szt.

K2 – mieszkania wspomagane jednoosobowe (3 sztuki)

lp.	kategoria wydatku	jednostka miary
1.	łóżko/tapczan	1 szt.
2.	pościelenie (materac, poduszka, kołdra, 2 kompl. pościeli, prześcieradła)	1 kpl.
3.	szafka przyłóżkowa	1 szt.
4.	szafa na ubrania / szafa wnękowa	1 szt.
5.	krzesło	1 szt.
6.	stół	1 szt.
7.	lampka nocna/ lampa sufitowa	1 szt.
8.	lampa sufitowa	1 szt.
9.	radio z odtwarzaczem CD	1 szt.
10.	żaluzja okienna/ roleta	1 kpl.
aneks kuchenny		
1.	zlew + bateria	1 kpl.
2.	szafka kuchenna (pod zlew, stojąca/wisząca)	1 kpl.
3.	kuchenka elektryczna	1 szt.
4.	lodówka	1 szt.
5.	czajnik elektryczny	1 szt.
6.	garnki	1 kpl.
7.	serwis obiadowy	1 kpl.
8.	sztućce + sprzęt do przygotowania posiłku	zestaw
9.	żelazko + deska do prasowania	zestaw
10.	odkurzacz	1 szt.
łazienka		
1.	mata antypoślizgowa pod prysznic	1 szt.
2.	taboret pod prysznic lub nakładła na wannę	1 szt.
3.	kosz na pranie	1 szt.
4.	kosz na śmieci	2 szt.
5.	ręczniki	1 kpl.
6.	zestaw do mycia toalety o raz toalety	1 kpl.
7.	szafka łazienkowa	1 szt.
8.	lampa / kinkiet	1 szt.
9.	lustro	1 szt.
10.	zestaw wieszaków	1 kpl.

K3 – przestrzeń wspólna

lp.	kategoria wydatku	jednostka miary
2.06 sala biofeedback		
1.	telewizor	1 szt.
2.	odtwarzacz DVD	1 szt.
3.	zestaw wypoczynkowy (kanapa, fotele, ława)	1 kpl.
4.	stół + krzesła	1 kpl.
5.	rolety	4 szt.
6.	lampy	3 szt.
7.	dywanik	1 szt.
8.	ekspres do kawy + czajnik	zestaw
9.	szafki	1 kpl..
10.	lodówko-zamrażarka	1 szt.
11.	mikrofalówka	1 szt.

12.	piekarnik + płyta elektryczna	1 szt.
13.	zestaw do przyg. posiłków (mikser, robot kuchenny, akcesoria kuchenne itp.	zestaw
14.	zestaw do utrzymania czystości	1 kpl.
15.	zestaw obiadowy + szklanki, kubki sztućce, garnki itp.	zestaw
16.	zlewozmywak + bateria	1 kpl.
2.11 pralnia		
1.	pralko-suszarka + suszarki stojące, szafki do przechowywania proszków, płynów	2 szt.

K3 – mieszkania wspomagane jednoosobowe (4 sztuki)

lp.	kategoria wydatku	jednostka miary
1.	łóżko/tapczan	1 szt.
2.	pościelenie (materac, poduszka, kołdra, 2 kompl. pościeli, prześcieradła)	1 kpl.
3.	szafka przyłóżkowa	1 szt.
4.	szafa na ubrania / szafa wnękowa	1 szt.
5.	krzesło	1 szt.
6.	stół	1 szt.
7.	lampka nocna/ lampa sufitowa	1 szt.
8.	lampa sufitowa	1 szt.
9.	radio z odtwarzaczem CD	1 szt.
10.	żaluzja okienna/ roleta	1 kpl.
aneks kuchenny		
1.	zlew + bateria	1 kpl.
2.	szafka kuchenna (pod zlew, stojąca/wisząca)	1 kpl.
3.	kuchenka elektryczna	1 szt.
4.	lodówka	1 szt.
5.	czajnik elektryczny	1 szt.
6.	garnki	1 kpl.
7.	serwis obiadowy	1 kpl.
8.	sztućce + sprzęt do przygotowania posiłku	zestaw
9.	żelazko + deska do prasowania	zestaw
10.	odkurzacz	1 szt.
łazienka		
1.	mata antypoślizgowa pod prysznic	1 szt.
2.	taboret pod prysznic lub nakładka na wannę	1 szt.
3.	kosz na pranie	1 szt.
4.	kosz na śmieci	2 szt.
5.	ręczniki	1 kpl.
6.	zestaw do mycia toalety o raz toalety	1 kpl.
7.	szafka łazienkowa	1 szt.
8.	lampa / kinkiet	1 szt.
9.	lustro	1 szt.
10.	zestaw wieszaków	1 kpl.

K3 – mieszkania wspomagane dwuosobowe (2 sztuki)

lp.	kategoria wydatku	jednostka miary
1.	łóżko/tapczan	2 szt.
2.	pościelenie (materac, poduszka, kołdra, 4 kompl. pościeli, prześcieradła, 2 koce itp.)	2 kpl.
3.	szafka przyłóżkowa	2 szt.
4.	szafa na ubrania / szafa wnękowa	1 szt.
5.	krzesło	2 szt.
6.	stół	1 szt.
7.	lampka nocna/ lampa sufitowa	2 szt.
8.	lampa sufitowa	1 szt.
9.	radio z odtwarzaczem CD	1 szt.

10.	żaluzja okienna/ roleta	1 kpl.
	aneks kuchenny	
1.	zlew + bateria	1 kpl.
2.	kuchenka elektryczna	1 szt.
3.	szafka kuchenna (pod zlew, stojąca/wisząca)	1 kpl.
4.	lodówka	1 szt.
5.	czajnik elektryczny	1 szt.
6.	garnki	1 kpl.
7.	serwis obiadowy + kubki, szklanki	1 kpl.
8.	sztućce + sprzątacze do przyg. posiłku	zestaw
9.	żelazko + deska do prasowania	zestaw
10.	odkurzacz	1 szt.
	łazienka	
1.	mata antypoślizgowa pod prysznic	1 szt.
2.	taboret pod prysznic lub nakładka na wannę	1 szt.
3.	kosz na pranie	1 szt.
4.	kosz na śmieci	2 szt.
5.	ręczniki	2 kpl.
6.	zestaw do mycia toalety o raz toalety	1 kpl.
7.	szafka łazienkowa	1 szt.
8.	lampa / kinkiet	1 szt.
9.	lustro	1 szt.
10.	zestaw wieszaków	1 kpl.

K4 – pomieszczenia wielofunkcyjne (2 sztuki)

lp.	kategoria wydatku	jednostka miary
1.	stoły i krzesła	2 zestawy
2.	lampy - oprawa lastrowa	16 szt.
3.	wieszaki do ubrań + szafka	2 kpl.
4.	rolety	14 szt.
5.	szafki do aneksów kuchennych	2 kpl.
6.	chłodziarka podblatowa	2 szt.
7.	mikrofalna	2 szt.
8.	czajnik elektryczny	2 szt.
9.	zestaw herbaciany kawowy (talerze głębokie, miseczki, płytki, kubki, szklanki, sztućce, itp.)	2 kpl. (1 kpl.=50 osób)

02. Część rysunkowa