

# PROGRAM FUNKCJONALNO UŻYTKOWY

<i>nazwa nadana zamówieniu przez Zamawiającego</i>	<b>Adaptacja zamku świebodzińskiego przyległego do LORO SP ZOZ na cele związane z działalnością medyczną</b>
<i>adres inwestycji</i>	<b>ul. Zamkowa 1, 66-200 Świebodzin</b>
<i>nazwy i kody Wspólnego Słownika Zamówień (CPV)</i>	<b>71320000-7 usługi inżynierskie w zakresie projektowania</b>  <b>71220000-6 usługi projektowania architektonicznego</b>
<i>nazwa i adres zamawiającego</i>	<b>Lubuski Ośrodek Rehabilitacyjno Ortopedyczny im. Dr. L. Wierusza SP ZOZ z siedzibą przy ul. Zamkowej 1, 66-200 Świebodzin</b>
<i>opracowanie</i>	<b>Przemysław Palenica Pracownia Projektowa KONSTAB® ;Ul. Ku Słońcu 71-047 Szczecin</b>

## **I. Część opisowa programu funkcjonalno-użytkowego**

### **1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest projekt rewitalizacji i adaptacji średniowiecznego Zamku Świebodzińskiego do potrzeb prowadzenia działalności medycznej. Zamek, a w zasadzie jego ruiny, obecnie jest wyłączony z eksploatacji. Substancję konserwatorską stanowią ściany elewacyjne i pomieszczenia piwniczne które wykorzystywane były w XX w. na jako klubo-kawiarnia „Medyk”. Konstrukcja wewnętrzna jest substancją wtórną nie stanowiącą wartości konserwatorskiej. W części zachodniej, Zamek przylega do zabudowań należących do Szpitala LORO, eksploatowanych zgodnie z jego funkcją.

Intencją zamawiającego jest:

- adaptacja kondygnacji nadziemnych licząc od poziomu dziedzińca
- dobudowa jednej kondygnacji nadziemnej w formie kondygnacji istniejących
- odbudowa wieży dachowej w formie historycznej
- rewitalizacja pomieszczeń piwnicznych wchodzących w skład dawnej klubo - kawiarni „Medyk”
- rozbiórka przybudówki, przyległej do Zamku od strony Północnej

### **1.2 Aktualne uwarunkowania przedmiotu zamówienia**

Zamek w Świebodzinie wpisany jest decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze do rejestru zabytków pod nr 536. Adaptacja przedmiotowego obiektu wymaga stosowania specjalistycznych technik konserwatorskich oraz indywidualnych rozwiązań konstrukcyjnych. Projektowane rozwiązania muszą być każdorazowo konsultowane z Konserwatorem Wojewódzkim.

Zamawiający zakłada następujące etapy realizacji prac studialnych i projektowych:

- a) Przeprowadzenie konkursu architektonicznego na wielobranżową koncepcję sporządzoną na bazie niniejszego Programu Funkcjonalno - Użytkowego, wraz z rozwiązaniami materiałowymi i wizualizacjami.
- b) Wybór najlepszej pracy przez Zamawiającego
- c) Podpisanie umowy z Projektantem - autorem zwycięskiej pracy
- d) Wykonanie przez Projektanta pełnej, wielobranżowej dokumentacji projektowej dla całego zadania inwestycyjnego we wszystkich niezbędnych branżach wraz z uzyskaniem wszystkich niezbędnych

- do realizacji zadania inwestycyjnego uzgodnień
- e) Uzyskanie przez Projektanta kompletu prawomocnych pozwoleń dla całego zadania inwestycyjnego
- f) Pełnienie przez Projektanta nadzoru autorskiego nad realizacją zadania na etapie budowy

### **1.1 Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych**

- powierzchnia zabudowy ~ **635,0 m<sup>2</sup>**
- ilość kondygnacji nadziemnych **3**
- wysokość budynku liczona od wejścia zachodniego (dziedziniec) do gzymsu ~ **8,20 m**
- Powierzchnia użytkowa 3 kondygnacji nadziemnych ~ 1500 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa wraz z planowaną nadbudową o 1 kondygnację ~ **2000 m<sup>2</sup>**
- powierzchnia działki ~ **500 m<sup>2</sup>**

### **1.3 Ogólne właściwości funkcjonalno - użytkowe**

#### **1.3.1 Powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji**

<b>WARIANT 1</b>	<b>38 pacjentów, ~ 45 osób personelu</b>	<b>~1500 m<sup>2</sup></b>
<b>PIWNICA</b>		
- Klub „Medyk”	rewitalizacja	120 m <sup>2</sup>
- Komunikacja	pionowa, wejście od Pn	26 m <sup>2</sup>
<b>PARTER</b>		
	<b>Medical SPA</b>	<b>530 m<sup>2</sup></b>
- Izba Przyjęć	zlokalizowana bezpośrednio przy wejściu gł.	30 m <sup>2</sup>
- Medical SPA	dostęp z klatki od Pn oraz przez hall gł.	230 m <sup>2</sup>
- Sala Konferencyjna	dostęp bezpośrednio z działki oraz z hallu głównego	65 m <sup>2</sup>
- Strefa Sanitarna	dostęp z hallu przy komunikacji pionowej	30 m <sup>2</sup>

- Gabinety Lekarskie z widokiem na wsch., dostęp z hallu gł. 54 m2  
x3 po 18 m2
- Hall komunikacyjny komunikacja pozioma i pionowa 120 m2

**1 PIĘTRO Oddział Zabiegowy - 16 pacjentów 535 m2**

- Sala Operacyjna z zapleczem technicznym dostęp z klatki schodowej od Pn oraz przez hall główny 150 m2
- Sale Oddziałowe x 8 po 20m2 dwuosobowe z łazienkami, z dostępem z hallu gł. 165 m2
- Gabinety Lekarski i Pielęgniarski dostęp z hallu w sąsiedztwie przejścia do LORO 28 m2
- Strefa Sanitarna nad strefą sanitarną parteru 16 m2
- Kuchnia Ogólnodostępna dostęp z hallu w pobliżu ciągu komunikacji pionowej 17 m2
- Hall Komunikacyjny komunikacja pozioma i pionowa 145 m2
- Pomieszczenia techniczne x2 wzajemnie sąsiadujące, po 10m2, z dostępem z hallu głównego 20 m2

**PODDASZE Oddział Rehabilitacyjno - Geriatryczny, 22 osoby 504 m2**

- Sale Oddziałowe x11 po 20m2 dwuosobowe z łazienkami, z dostępem z hallu gł. i dwoma klatkami schodowymi w pionie 230 m2
- Gabinety Lekarski i Pielęgniarski x2 zlokalizowane w skrajnych częściach hallu 51 m2
- Strefa Sanitarna nad kuchnią ogólnodostępną parteru, w bliskiej odległości komunikacji pionowej 18 m2
- Kuchnia Ogólnodostępna dostęp z hallu w pobliżu ciągu komunikacji pionowej 17 m2
- Hall Komunikacyjny komunikacja pozioma i pionowa 161 m2
- Pomieszczenia Techniczne dowolnego podziału z dostępem z hallu głównego 30 m2

**WARIANT 2 60 pacjentów, ~ 70 osób personelu ~2000 m2**

**PIWNICA**

- Klub „Medyk” rewitalizacja 120 m2

- Komunikacja	pionowa, wejście od Pn	26 m2
<b>PARTER</b>	<b>Medical SPA</b>	<b>530 m2</b>
- Izba Przyjęć	zlokalizowana bezpośrednio przy wejściu gł.	30 m2
- Medical SPA	dostęp z klatki od Pn oraz przez hall gł.	230 m2
- Sala Konferencyjna	dostęp bezpośrednio z dziedzińca oraz z hallu głównego	65 m2
- Strefa Sanitarna	dostęp z hallu przy komunikacji pionowej	30 m2
- Gabinety Lekarskie	z widokiem na wsch., dostęp z hallu gł. x3 po 18 m2	54 m2
- Hall komunikacyjny	komunikacja pozioma i pionowa	120 m2
<b>1 PIĘTRO</b>	<b>Oddział Zabiegowy - 16 pacjentów</b>	<b>535 m2</b>
- Sala Operacyjna z zapleczem technicznym	dostęp z klatki schodowej od Pn oraz przez hall główny	150 m2
- Sale Oddziałowe x 8 po 20m2	dwuosobowe z łazienkami, z dostępem z hallu gł.	165 m2
- Gabinety Lekarski i Pielęgniarski	dostęp z hallu w sąsiedztwie przejścia do LORO	28 m2
- Strefa Sanitarna	nad strefą sanitarną parteru	16 m2
- Kuchnia Ogólnodostępna	dostęp z hallu w pobliżu ciągu komunikacji pionowej	17 m2
- Hall Komunikacyjny	komunikacja pozioma i pionowa	145 m2
- Pomieszczenia techniczne x2	wzajemnie sąsiadujące, po 10m2, z dostępem z hallu głównego	20 m2
<b>2 PIĘTRO</b>	<b>Oddział Geriatryczny, 22 osoby</b>	<b>504 m2</b>
- Sale Oddziałowe x11 po 20m2	dwuosobowe z łazienkami, z dostępem z hallu gł. i dwoma klatkami schodowymi w pionie	230 m2
- Gabinety Lekarski i Pielęgniarski x2	zlokalizowane w skrajnych częściach hallu	51 m2
- Strefa Sanitarna	nad kuchnią ogólnodostępną parteru, w bliskiej odległości komunikacji pionowej	18 m2
- Kuchnia	dostęp z hallu w pobliżu ciągu komunikacji pionowej	17 m2

Ogólnodostępna		
- Hall Komunikacyjny	komunikacja pozioma i pionowa	161 m2
- Pomieszczenia Techniczne	dowolnego podziału z dostępem z hallu głównego	30 m2
<b>PODDASZE</b>	<b>Oddział Rehabilitacyjny, 22 osoby</b>	<b>504 m2</b>
- Sale Oddziałowe x11 po 20m2	dwuosobowe z łazienkami, z dostępem z hallu gł. i dwoma klatkami schodowymi w pionie	230 m2
- Gabinety Lekarski i Pielęgniarski x2	zlokalizowane w skrajnych częściach hallu	51 m2
- Strefa Sanitarna	nad kuchnią ogólnodostępną 1 piętra, w bliskiej odległości komunikacji pionowej	18 m2
- Kuchnia Ogólnodostępna	dostęp z hallu w pobliżu ciągu komunikacji pionowej	17 m2
- Hall Komunikacyjny	komunikacja pozioma i pionowa	161 m2
- Pomieszczenia Techniczne	dowolnego podziału z dostępem z hallu głównego	30 m2

## 2. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

Dokumentację projektową w **każdej branży** należy przygotować w zakresie projektu budowlanego (5 egz. papierowych oraz \*.pdf, \*.dwg) i projektu wykonawczego (3 egz. papierowych oraz \*.pdf, \*.dwg), kosztorysów inwestorskich wraz z przedmiarem robót (2 egz. papierowych oraz \*.ath, \*.pdf), specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót (2 egz. papierowych oraz \*.pdf, \*.doc). Wymagania Zamawiającego do każdej branży przedstawiono poniżej:

### 2.1 Program prac konserwatorskich

- Należy sporządzić program prac w zakresie substancji konserwatorskiej z określeniem rozwiązań materiałowych i technologii ich prowadzenia. Szczególną uwagę należy poświęcić murom elewacyjnym i elementom podlegającym odtworzeniu. Na podstawie opinii mykologicznej należy dobrać technologię chemiczną.

### 2.2 Architektura

- Intencją Zamawiającego jest rewitalizacja Zamku Świebodzińskiego w zakresie substancji konserwatorskiej oraz przebudowa i dostosowanie jego wnętrz na cele związane działalnością medyczną.

- Przed przystąpieniem do sporządzania projektu, Projektant zobowiązany jest wykonać autorską inwentaryzację obiektu.

- Należy sporządzić projekt wnętrz w stopniu umożliwiającym ich jednoznaczne wykonanie.

- Charakter wnętrz w rewitalizowanym obiekcie winny określać materiały takie jak beton, stal, szkło lub kamień naturalny. Elementy podlegające konserwacji należy eksponować, wkomponowując je w elementy wykończenia.

- Sale chorych w całym obiekcie winny być dwuosobowe z łazienką w każdym pokoju.

- Dobór urządzeń i rozplanowanie stanowisk medycznych, w szczególności sali operacyjnej, należy konsultować ze wskazanym przez Zamawiającego konsultantem.

- Wysokość pomieszczeń w stanie wykończonym winna wynosić min 3,5m chyba że zmiana tej wysokości będzie określona przepisami szczególnymi lub innymi odstępstwami.

- Zamawiający zakłada nadbudowę jednego piętra w stosunku do istniejących pozostałości.

- Należy rozważyć wykonanie dachu zielonego na części istniejącego dachu budynku LORO z dostępem z nadbudowywanej kondygnacji zamku.

- Konstrukcja wewnętrzna tj.: ściany, stropy, schody, wznoszące się od poziomu posadzki parteru w przeważającej ilości stanowią konstrukcje wtórne które nie podlegają ochronie zabytków. Wobec powyższego nie powinny stanowić o docelowym układzie funkcjonalnym.

- Istniejące przewody kominowe winny być w miarę możliwości wykorzystane, chyba że miejsce ich lokalizacji lub stan techniczny wskaże na konieczność rozbiórki.

- Obiekt musi zapewniać wygodny dostęp i komunikację wewnętrzną osobom niepełnosprawnym.

- Należy przewidzieć połączenie obiektu, na każdym poziomie za wyjątkiem piwnic oraz nadbudówki, z przyległym obok szpitalem LORO.

- Główne wejście należy zaprojektować od strony dziedzińca.
- Należy utrzymać i przeprojektować wejście do dawnej klubo - kawiarni „Medyk”. Wejście, winno nawiązywać formą do charakteru obiektu.
- Należy zaprojektować transparentne zadaszenie dziedzińca ze szkła i stali.
- Projekt powinien zakładać wykonanie izolacji poziomych i pionowych o potwierdzonej gwarancją izolacyjności co najmniej na kolejne 25 lat.
- Rozwiązania projektowe każdorazowo winny spełniać wymagania: Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dn 26 czerwca 2012r. „w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność medyczną”; Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002r. „w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”; innych wymagań których spełnienie jest wymagane aby zgodnie z prawem możliwe było prowadzenie zamierzonej przez Zamawiającego działalności w danym obiekcie.

### **2.3 Konstrukcja**

- Należy wykonać ekspertyzę techniczną jednoznacznie określającą stan techniczny i przydatność do dalszego wykorzystania tych elementów konstrukcji które będą pozostawione, ze szczególnym uwzględnieniem murów zewnętrznych.
- Należy sporządzić ekspertyzę mykologiczną.
- Projektowana konstrukcja budynku powinna stanowić strukturę niezależną od substancji konserwatorskiej.
- Należy przewidzieć sposób ewentualnego usztywnienia murów zewnętrznych jeśli z ekspertyzy wyniknie taka potrzeba.
- Konstrukcję nośną należy zaprojektować jako żelbetową, monolityczną w preferowanym przez Zamawiającego układzie słupowo - płytowym z grzybami ukrytymi.
- Projekt konstrukcji winien rozstrzygnąć konieczność lub eliminację ewentualnych podbić istniejących fundamentów ścian nośnych oraz murów elewacyjnych.
- Konstrukcję należy zaprojektować tak aby jej trwałość była nie mniejsza niż 50 lat wg. PN-EN 1990:2004/A1:2008. Eurokod.



## **2.4 Instalacje**

Zamawiający wymaga zaprojektowania rozwiązań technicznych w zakresie:

- instalacji wodno-kanalizacyjnej
- instalacji elektrycznej
- instalacji oświetleniowej wewnętrznej i zewnętrznej w technologii LED
- iluminacji elewacji w technologii LED
- instalacji wentylacji mechanicznej i klimatyzacji wraz z rekuperacją
- instalacji odgromowej
- instalacji gazowej
- instalacji co i cw
- instalacji telefonicznej
- instalacji komputerowej
- instalacji SSWN (system sygnalizacji włamania i napadu wraz z monitoringiem)
- instalacji nagłaśniającej
- instalacji p-poż wraz z instalacją hydrantową
- instalacji gazów medycznych
- pozostałych instalacji niezbędnych do prowadzenia działalności medycznej (do uzgodnienia z Zamawiającym)
- przyłączy i instalacji zewnętrznych infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, teletechnicznej, gazowej, energetycznej (zgodnie z warunkami gestorów)
- przebudowy (w niezbędnym zakresie i w razie konieczności) urządzeń infrastruktury technicznej

## **2.5 Wykończenia**

- Wszystkie materiały wykończeniowe i izolacyjne winny posiadać certyfikat PZH.

- Należy zapewnić izolacyjność akustyczną pomiędzy pomieszczeniami. Szczególną uwagę należy zwrócić na styki sala odziałowa - łazienka, ciąg komunikacyjny - sale oddziałowe. Izolacyjność akustyczną należy zapewnić w poziomie jak i w pionie.

- Dopuszczenie elementów okładzinowych, wyposażenia wnętrz etc., zastosowanych w projekcie każdorazowo potwierdzi rzeczoznawca ppoż. i rzeczoznawca ds.. higieniczno - sanitarnych.

- Należy zaprojektować w całym obiekcie posadzki żywiczne, bezspoinowe, ze zintegrowanym cokołem, chemoodporne, zapewniające nienasiąkliwość i łatwość utrzymania czystości.

- Malowanie ścian oraz sufitów należy zaprojektować z wykorzystaniem farb lateksowych, zmywalnych, dedykowanych dla obiektów służby zdrowia.

- Okładziny stopni schodów zewnętrznych, dziedzińca oraz tarasów należy zaprojektować z kamienia naturalnego.

- W obiekcie należy zaprojektować sufity podwieszane zakrywające instalacje techniczne oraz umożliwiające montaż wpuszczanych opraw oświetleniowych. W sufitach należy przewidzieć rewizje techniczne.

- Zewnętrzna stolarka okienna i drzwiowa winna być zaprojektowana w formie wynikającej z warunków konserwatorskich. Technicznie, powinna zapewniać spełnienie obowiązujących norm.

- Stolarka okienna i drzwiowa wewnętrzna winna nawiązywać formą do nowoczesnego wnętrza.

- Wszelkie izolacje termiczne należy realizować od strony wewnętrznej.

## **2.6 Zagospodarowania terenu**

Przed przystąpieniem do sporządzania projektu zagospodarowania terenu, Projektant zobowiązany jest do wykonania inwentaryzacji zieleni i uzyskania zgody właściwych organów na ewentualne wycinki i nasadzenia zastępcze. Projektowane zagospodarowanie terenu winno umożliwić swobodne korzystanie z dziedzińca oraz z działki przyległej od strony Północnej. Miejsca parkingowe należy organizować w obszarze istniejącego parkingu wewnętrznego.