

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA

INWESTYCJA

BUDOWA BUDYNKU CENTRUM OPIEKUŃCZO-MIESZKALNEGO DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Kat.obiektu XI Jedn. ewid. 040707_4, Obręb Pakość 0002,
nr ewidencyjny działki 78/8

ADRES OBIEKTU

Pakość
Ul. Św. Jana
88-170 Pakość
działka nr 78/8 ob. Pakość 0002

INWESTOR

Ośrodek Pomocy Społecznej w Pakości
ul. Inowrocławska 14
88-170 Pakość

JEDNOSTKA PROJEKTOWA



BOX 25
Jacewo, ul. Świerkowa 9
88-110 Inowrocław

AUTORZY OPRACOWANIA:

mgr inż. arch. Adam Tuszyński
Spec. architektura
28/POOKK/VI/2022

(podpis)

inż. bud. Krzysztof Tuszyński
Spec. konstrukcyjno-budowlana
GP-KZ-7342/86/92

(podpis)

01 Sierpnia 2022 r.

SPIS ZAWARTOŚCI:

OPIS

1. WPROWADZENIE	str.3
2. TŁO PROBLEMOWE	str.3
3. UWARUNKOWANIA PRAWNE	str.4
4. PROGRAMOWANIE BUDYNKU	str.4
5. SZACUNKOWA ANALIZA KOSZTÓW	str.6
6. PODSUMOWANIE	str.7
7. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA	str.7

RYSUNKI TECHNICZNE

1. SCHEMAT POWIĄZAŃ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH	K.01
2. SCHEMAT PLANU ZAGOSPODAROWANIA	K.02
3. SCHEMAT POWIĄZAŃ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH	K.03
4. SCHEMAT ELEWACJI	K.04

1.WPROWADZENIE

Zagadnienie programowania obiektów architektonicznych może być realizowane przede wszystkim według dwóch podstawowych strategii:

- programowanie autonomiczne,

- programowanie wzajemnie komplementarne,

przy czym o ile druga strategia odnosi się do obiektów funkcjonujących w zespołach, to pierwsza odnosi się do budynków samodzielnie funkcjonujących (choć nie sposób uznać ich programu za działający niezależnie od czynników zewnętrznych). Niniejsze założenie trzeba analizować w szerszym kontekście otoczenia, ze względu na charakter funkcji projektowanego budynku oraz jego najbliższego zagospodarowania.

Zdaniem autorów opracowania teren należy traktować jako wzajemnie dopełniający się a sam budynek powinien pełnić funkcję budynku centrum opiekuńczo-mieszkalnego, w którym wyróżnić można dwie podstawowe funkcje jakimi są część dzienna oraz całodobowa. Warunek ten jest wskazany ze względu na potrzeby społeczeństwa zamieszkałego w gminie Pakość.

W kontekście powyższego, analizie poddano w opracowaniu wariant dla budynku składającego się z części dziennej oraz całodobowej centrum opiekuńczo-mieszkalnego. Koncepcja zakłada oddzielenie części całodobowej w sposób umożliwiający funkcjonalne korzystanie budynku tylko dla opcji części dziennej. Koncepcja została skompilowana na podstawie informacji otrzymanych od Zamawiającego oraz przedstawia preferencje Zamawiającego. Projekt został opracowany przez zespół autorski, opierając się na szerokich referencjach literatury przedmiotu i doświadczeniu własnym.

2.TŁO PROBLEMOWE

Podstawowym problemem programowania architektonicznego jest uzyskanie zgodności programu funkcjonalnego z potencjałem obiektu, to jest jego parametrami. Określony program musi mieścić się w optymalnym przedziale parametrów fizycznych budynku, co dotyczy np. ilości osób mogących korzystać na raz z danego obiektu, wielkości traktu zdatnego do doświetlenia, szerokości traktów i ich wzajemnego układu z punktu widzenia prowadzenia komunikacji obiektu, itp. Programowanie ma ścisły związek z generowanym potencjałem ekonomicznym budynku. W opracowaniu poddajemy analizie możliwość wykonania budynku w sposób tradycyjny (murowany z bloczków betonowych oraz stropie Teriva). Warto zaznaczyć, iż szacowanie kosztów na etapie wstępnych analiz projektowych może znacznie odbiegać od końcowych kosztorysów inwestorskich ze względu na brak wielu informacji na temat terenu, gruntu, ostatecznego wyglądu budynku oraz zastosowanych w nim technologii. Niemniej w niniejszym opracowaniu przedstawione zostały szacunkowe koszty mające na celu przedstawienie przybliżonego kosztu wykonania obiektu.

3. UWARUNKOWANIA PRAWNE

Wiodącymi aktami prawnymi determinującymi możliwości inwestowania w analizowany teren oraz obiekt są naturalnie przepisy techniczno-budowlane. W ujęciu szczegółowym należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że konkretne wskazania realizowane są w prawie miejscowym. Należy zatem przed wyborem konkretnej lokalizacji uzyskać wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wystąpić o decyzję o warunkach zabudowy na przedmiotowy teren.

Do niniejszego opracowania została przyjęta działka nr 78/8 w miejscowości Pakość. Działka ta została wstępnie wybrana przez Inwestora i wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy co jest w trakcie realizacji. Warto zaznaczyć, iż na terenie działki 78/8 istnieje budynek w którym realizowana jest podobna działalność w związku z czym nie ma przeciwwskazań do eliminacji tego miejsca z uwagi na uwarunkowania formalno-prawne.

4. PROGRAMOWANIE BUDYNKU

Analizie w zakresie programu użytkowego poddany został projektowany budynek centrum opiekuńczo-mieszkalne przeznaczony na część dzienną oraz całodobową wyposażony w zaplecze administracyjno-biurowe.

Podstawowa charakterystyka koncepcji programu funkcjonalnego

Koncepcja zakłada wykonanie budynku centrum opiekuńczo-mieszkalnego, dziennego oraz całodobowego spełniającego wymagania na potrzeby obsługi 20 osób (podopiecznych) oraz zapewnienie przestrzeni dla pracowników centrum opiekuńczego. W założeniu tym znajduje się:

- część dziennego w skład którego wchodzi pomieszczenia nauki, kształcenia własnych umiejętności,
- część całodobowa w skład którego wchodzi pięć pokoi mieszkalnych z łazienkami oraz ogólnodostępny aneks kuchenny,
- część administracyjno-biurowa zawierająca pomieszczenia socjalne, oraz pomieszczenia administracyjne dla kadry pracowniczej.

Program funkcjonalny ułożono w sposób następujący: budynek zaprojektowano w taki sposób, aby od północnej strony budynek otwierał się na część ogrodową oraz rekreacyjną, stąd zaproponowane zostały duże przeszklenia obiektu. Od południa zlokalizowane jest wejście do budynku, które determinuje linia komunikacyjna. Szacunkowa powierzchnia użytkowa została określona w poniższej tabeli:

LOKAL	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA m ²	POWIERZCHNIA RAZEM m ²
CZĘŚĆ DZIENNA	WIATROŁAP	4,00	258,00
	KORYTARZ / FOYER/	44,00	
	SZATNIA	6,00	
	SALA PRALNI	9,00	
	SALA ZAJĘĆ	15,00	
	SALA INTEGRACJI	17,00	

	SENSORYCZNEJ		
	TOALETY	25,00	
	PRACOWNIA KOMPUTEROWA	16,00	
	SALA GIMNASTYCZNA	27,00	
	GABINET PSYCHOLOGA	11,00	
	SALA SPOTKAŃ	19,00	
	JADALNIA	38,00	
	KUCHNIA	21,00	
	SPIŻARNIA	2,00	
	MAGAZYN	4,00	
ADMIN- BIUR	POM. ADMINISTRACYJNE	8,00	32,00
	POM. KIEROWNIKA	10,00	
	POM. SOCJALNE	9,00	
	TOALETA PERSONEL	5,00	
CZĘŚĆ CAŁODOBOWA	POKÓJ Z ŁAZIENKĄ	15,00	112,00
	POKÓJ Z ŁAZIENKĄ	15,00	
	POKÓJ Z ŁAZIENKĄ	15,00	
	POKÓJ Z ŁAZIENKĄ	15,00	
	POKÓJ Z ŁAZIENKĄ	15,00	
	ANEKS KUCHENNY	10,00	
	POM. PIEŁĘGNIARKI I PRACOWNIKA ZMIANY NOCNEJ	13,00	
	KORYTARZ	14,00	

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 402,00 m²

Powierzchnia całkowita budynku wynosi 495,00 m²

Kubatura budynku wynosi 2.275,00 m³

Analizowany teren pozwala na zaprojektowanie budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dodatkowo na tym terenie istnieje budynek o podobnej funkcji, w którym mieści się placówka wsparcia dziennego – Dzienny Dom Seniora.

Mocne strony wariantu:

- czytelne rozdzielanie części dziennej COM od całodobowej,
- możliwość zaprojektowania atrakcyjnej i nowoczesnej bryły budynku

Słabe strony wariantu:

- niekorzystne usytuowanie budynku pod względem stron świata,

5. SZACUNKOWA ANALIZA KOSZTÓW

Podstawa: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym (Dz.U. Nr 130, poz. 1389). Wyjątek: Na obecnym etapie nie ma możliwości zastosowania metody kalkulacji uproszczonej, polegającej na obliczeniu wartości kosztorysowej robót objętych przedmiarem robót jako sumy iloczynów ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych i ich cen jednostkowych. Dlatego do wyceny robót budowlanych zastosowano metodę ceny jednostkowej netto na 1 m² powierzchni całkowitej. Do wyceny wyposażenia oraz niektórych składników kosztorysu (§10 ust. 5) zastosowano metodę wyceny rynkowej na podstawie wiedzy eksperckiej. Pozostałe składniki wyceny oparto na w/wym. rozporządzeniu.

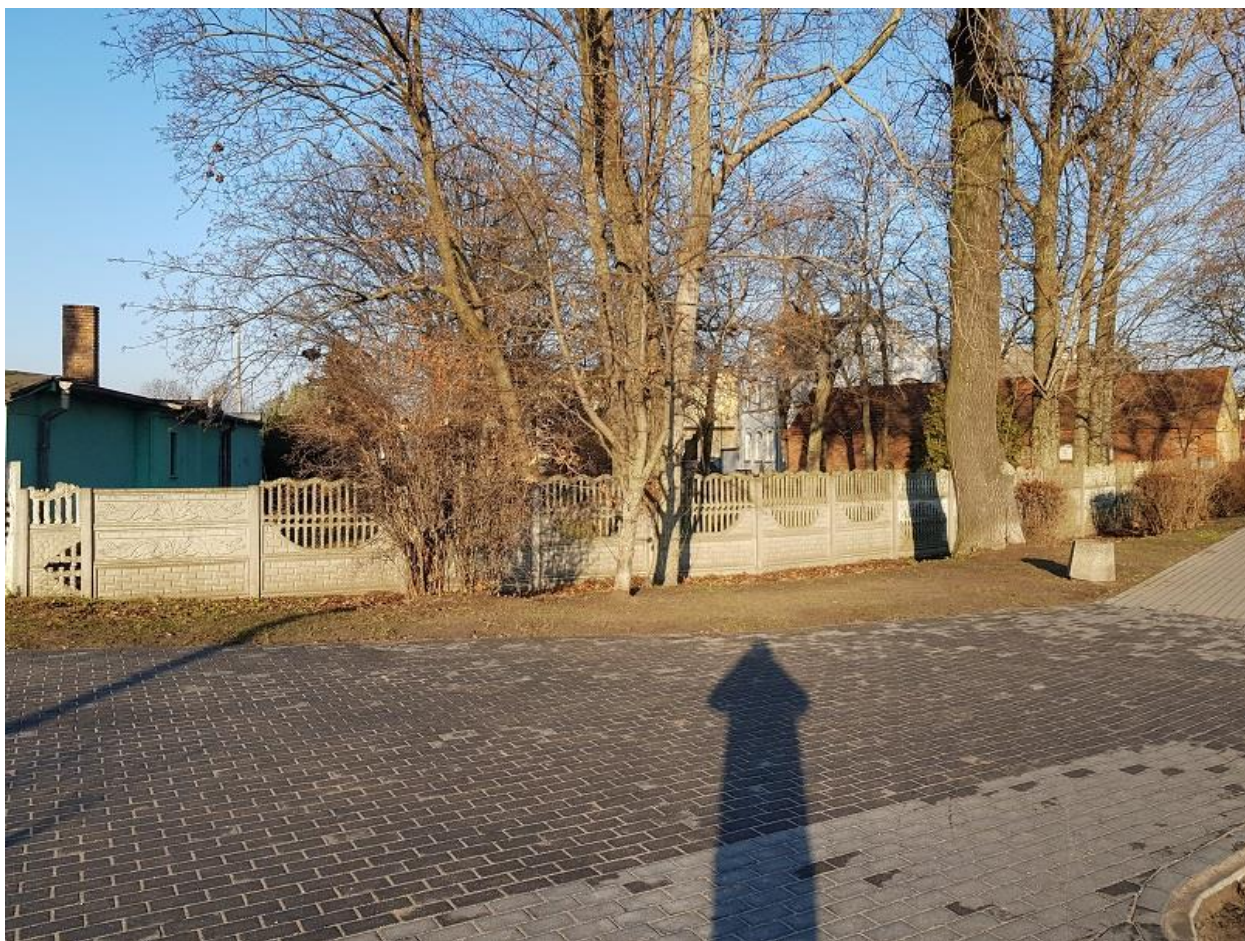
Wyszczególnienie składników kosztów	Powierzchnia całkowita [m ²], długość [m], ilość [szt.]	Cena jednostkowa netto [zł/m ²]	Wartość [zł]
Roboty budowlane – szacunkowo			
Część dzienna COM	352,40 m ²	5.227,15 zł	1.842.047,66 zł
Część całodobowa COM	142,60 m ²	5.227,15 zł	745.391,59 zł
	Razem roboty budowlane:		2.587.439,25 zł
Zagospodarowanie terenu – szacunkowo			
Instalacje zewnętrzne – kable		4.790,36 zł	4.790,36 zł
Oświetlenie zewnętrzne	15 szt.	1.957,55 zł	29.363,25 zł
Ławki	10 szt.	922,51 zł	9.225,10 zł
Powierzchnia utwardzona		68.506,67 zł	68.506,67 zł
Ogrodzenie	50 m	1.047,41 zł	52.370,50 zł
	Razem zagospodarowanie terenu:		164.255,88 zł
Wyposażenie – szacunkowo			
Elementy wyposażenia części dziennej (wyposażenie toalet, wyposażenie pomieszczeń) szacunkowo			120.000,00 zł
Elementy wyposażenia części całodobowej (wyposażenie toalet, wyposażenie pokoi) szacunkowo			50.000,00 zł
Elementy wyposażenia części admin. biurowej			30.000,00 zł
	Razem wyposażenie:		200.000,00 zł
Prace przygotowawcze – projektowe			
Prace przygotowawcze, projektowe, obsługa inżynierska, nadzory autorskie			209.291,85 zł
	Razem prace przygotowawcze:		209.291,85 zł
	Ogółem:		3.160.986,98 zł

Biorąc pod uwagę obecne ceny rynkowe materiałów budowlanych oraz robocizny należy przyjąć koszt budowy w granicach 5.227,15 zł/m² budynku. W ślad za powyższym należy przyjąć, iż szacunkowy koszt wykonania budynku w technologii tradycyjnej to ok. 2.587.439,25 zł, zagospodarowanie terenu to ok. 164.255,88 zł, wyposażenie to ok. 200.000,00 zł, prace projektowe wraz z obsługą inżynierską inwestycji 209.291,85 zł co łącznie daje ok. 3.160.986,98 zł.

6. PODSUMOWANIE

Odnosząc się do całej inwestycji koszty budowy budynku są porównywalne i nie odbiegają znacząco od innych tego typu budynków. W kosztorysie nie ujęto wycinki drzew, która w zależności od końcowego wyglądu bryły oraz lokalizacji samego budynku może być różna. Warto zaznaczyć, iż działka na której planowana jest inwestycja wyposażona jest w media oraz dojazdy co obniża koszty realizacji zadania oraz przyspiesza termin realizacji. Budynek ze względu na swoją funkcję musi zostać zaprojektowany z uwzględnieniem konieczności zapewnienia pełnej dostępności osobom niepełnosprawnym, ze szczególnym uwzględnieniem koncepcji uniwersalnego projektowania, zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz Konwencji ONZ o prawach osób niepełnosprawnych „Niezależne życie i włączenie w społeczeństwo”.

7. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fot. 1 - Widok od ulicy Św. Jana (południowa strona działki)



Fot. 2 - Widok od ulicy Św. Jana (południowa strona działki)



Fot. 3 - Widok od ulicy Św. Jana (południowa strona działki)



Fot. 4 - Widok od ulicy Św. Jana (południowa strona działki)



Fot. 5 - Widok od strony Ośrodka Kultury w Pakości (północna strona działki)

AUTORZY OPRACOWANIA:

mgr inż. arch. Adam Tuszyński
Spec. architektura
28/POOKK/VI/2022

(podpis)

inż. bud. Krzysztof Tuszyński
Spec. konstrukcyjno-budowlana
GP-KZ-7342/86/92

(podpis)

01 Sierpnia 2022 r.