

OPIS PRZEDMIOTU PLANOWANEGO ZAMÓWIENIA

Nazwa zamówienia: Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej utworzenia Domu Pomocy Społecznej wraz z Dziennym Domem Wsparcia (EOG)

Inwestor: Gmina Żary o statusie miejskim pl. Rynek 1-5, 68-200 Żary

Nr sprawy: WIT.7011.2.2022.PD

I. Przedmiot zamówienia:

Zamówienie obejmuje opracowanie kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem dokumentu formalno-prawnego uprawniającego do przeprowadzenia prac zgodnie z opracowaną dokumentacją, w tym:

- 1) wykonanie ekspertyzy technicznej budynku sporządzonej przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, wskazującej, czy stan techniczny obiektu budowlanego nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz pozwala na bezpieczne użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie zamierzonym sposobem użytkowania,
- 2) wykonanie inwentaryzacji budowlanej budynku,
- 3) opracowanie koncepcji,
- 4) uzyskanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- 5) uzyskanie decyzji Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków udzielającej pozwolenia na prowadzenia robót budowlanych w otoczeniu zespołu urbanistyczno-krajobrazowego, wpisanego do rejestru zabytków,
- 6) opracowanie mapy do celów projektowych,
- 7) opracowanie dokumentacji projektowej służącej do opisu przedmiotu zamówienia na wykonanie robót budowlanych, obejmującej w szczególności:
 - a) projekt budowlany:
 - projekt zagospodarowania działki lub terenu,
 - projekt architektoniczno-budowlany,
 - projekt techniczny,
 - opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów (np. odstępstwa),
 - b) projekt wykonawczy,
 - c) przedmiar robót,
- 8) opracowanie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych,
- 9) opracowanie kosztorysu inwestorskiego,
- 10) opracowanie projektu zieleni obejmującego nasadzenia zieleni i zalecenia pielęgnacyjne dla istniejącej i projektowanej zieleni,
- 11) wykonanie wizualizacji – 4 ujęcia uzgodnione z Zamawiającym na etapie projektowania,
- 12) opracowanie projektu wykończenia i wyposażenia wnętrz zawierającego:
 - a) projekt lekkiej zabudowy,
 - b) projekt kolorystyki i rozwiązań materiałowych w zakresie wykończenia wnętrz wraz z rozwiązaniami detali,

- c) projekt mebli wbudowanych,
- d) projekt wyposażenia ruchomego.

II. Cel i główne założenia:

1. Celem przedsięwzięcia jest adaptacja dawnego Gimnazjum nr 2 przy ul. Staszica 16, 68-200 Żary dz. nr 130/1 obręb 0001 na Dom Pomocy Społecznej wraz z Dziennym Domem Wsparcia i usługami wychowawczymi (dla osób w podeszłym wieku oraz osób przewlekle somatycznie chorych).
2. Dokumentacja opisana w pkt I ma stanowić opis przedmiotu zamówienia w przetargu na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych zgodnie z Ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm.).

III. Informacje o obiekcie

1. Powierzchnia terenu objętego opracowaniem wynosi 0,7442 ha, powierzchnia zabudowy budynku – 1259 m², powierzchnia użytkowa – 2284 m², kubatura – 10 555 m³. Ilość kondygnacji: nadziemne – 3, podziemne – 1.
2. Obiekt wyposażony w następujące instalacje i urządzenia: kanalizacja, wodociąg, gaz, ciepła woda z własnej kotłowni, hydranty.

IV. Szczegółowe założenia do dokumentacji:

1. Obiekt powinien być dostosowany do potrzeb osób o różnej sprawności i w różnym wieku, w tym poruszających się o kulach, z balkonikiem, na wózku inwalidzkim, osób niedowidzących, niewidomych, niedosłyszących, głuchoniemych, z chorobami związanymi z wiekiem, itp. Dostosowanie obejmuje w szczególności takie elementy jak: bezpieczeństwo i komfort użytkowania obiektu, poruszania się po obiekcie, ułatwienia w orientacji w topografii obiektu oraz łatwy dostęp do obiektu. Zamawiający oczekuje rozwiązań zgodnych z zasadami projektowania uniwersalnego, wykraczających poza minimum przyjęte w przepisach techniczno-budowlanych – zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia oraz „Standardami dostępności budynków dla osób z niepełnosprawnościami” dostępnymi pod linkiem: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/standardy-dostepnosci-budynkow-dla-osob-z-niepelnosprawnosciami>.
Koncepcja, a następnie projekt wykonawczy, muszą zostać uzgodnione z Pełnomocnikiem ds. Dostępności w mieście Żary.
2. Zamawiający traktuje zieleni jako istotny element kompozycyjny i funkcjonalny obiektu. Wykonawca powinien przeanalizować możliwość wprowadzenia nasadzeń drzew oraz możliwie dużej ilości dodatkowej zieleni kosztem

istniejących utwardzeń. Wymagane jest zachowanie wszystkich zdrowych drzew, a jeżeli to będzie wskazane – wprowadzenie w projekcie opisu zabiegów pielęgnacyjnych poprawiających ich kondycję.

3. Zagospodarowanie terenu obejmuje: miejsca parkingowe, pergole śmietnikową, kosze na śmieci oraz elementy służące aktywnej rekreacji i wypoczynkowi takie jak np.: zacienione miejsca odpoczynku z wygodnymi siedziskami oraz miejscami na wózki inwalidzkie i możliwością obserwacji otoczenia, drewnianą altanę ogrodową, stoliki do gry w szachy, siłownię plenerową, trawnik do jogi. Należy rozważyć możliwość wprowadzenia budek lęgowych, karmników i poidełek dla ptaków oraz ogrodu sensorycznego – z ziołami, roślinami pachnącymi, bylinami kwitnącymi, małymi krzewami i drzewkami owocowymi.
4. Przyjęte w dokumentacji rozwiązania powinny być energooszczędne, sprzyjać minimalizacji kosztów eksploatacji budynku, być trwałe i niewymagające częstych zabiegów konserwatorskich.
5. Pod względem estetycznym, zarówno wykończenie i wyposażenie budynku, jak i elementy zagospodarowania terenu, muszą stanowić spójną całość i harmonijnie komponować się z istniejącym obiektem i jego otoczeniem. Zamawiający wymaga od Wykonawcy rozwiązań na wysokim poziomie architektonicznym, nowoczesnych i adekwatnych do celu, jakiemu ma służyć obiekt. Zarówno układ funkcjonalno-przestrzenny jak i rozwiązania materiałowe i kolorystyczne oraz wyposażenie obiektu, poza spełnieniem wymagań funkcjonalnych, ergonomicznych, higieniczno-sanitarnych i technicznych, muszą tworzyć przyjazną atmosferę dla Seniorów.
6. Podział pomieszczeń wykonać zgodnie z załącznikiem nr 1.
7. Podane założenia są rozwiązaniem proponowanym przez Zamawiającego, ale mogą ulec zmianie, za jego zgodą, po przeanalizowaniu ich przez projektanta pod względem funkcjonalności, celowości i oszczędności.
8. Zaproponowane materiały, wyroby, technologie nie mogą wskazywać na konkretnego wykonawcę/producenta.
9. Zamawiający przewiduje, że koszt wykonania przedsięwzięcia będącego przedmiotem opracowania w ramach niniejszego zamówienia będzie wynosił około 10 000 000,00 zł brutto. Do obowiązków Wykonawcy należy wykonanie dokumentacji gwarantującej utrzymanie zakładanego budżetu.
10. Wykonana koncepcja w formie opisowej i graficznej musi zawierać wszystkie elementy mające istotny wpływ na kształt projektu, w tym np.: rozwiązania

dotyczące dostępności, podział pomieszczeń, wstępne założenia instalacyjne,
zagospodarowanie terenu.

Katarzyna Półka

NACZELNIK WYDZIAŁU

Rafał Fularski

Piotr Denderin

Załącznik nr 1

PODZIAŁ POMIESZCZEŃ

**Dom Pomocy Społecznej wraz z Dziennym Domem Wsparcia i usługami
wytchnieniowymi (dla osób w podeszłym wieku oraz osób przewlekle
somaćcznie chorych)**

I. DPS + usługi wytchnieniowe

1. W zakresie usług bytowych:

- a) budynek i jego otoczenie nie mogą posiadać barier architektonicznych,
- b) budynek wielokondygnacyjny musi mieć zainstalowaną windę dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- c) budynek musi być wyposażony w system przyzywowo-alarmowy i system alarmu przeciwpożarowego,
- d) liczba miejsc w domu: 70 osób DPS i usługi wytchnieniowe;

2. Pomieszczenia:

- a) pokoje mieszkalne jednoosobowe i wieloosobowe,
- b) pokoje dziennego pobytu,
- c) jadalnia,
- d) gabinet medycznej pomocy doraźnej,
- e) pomieszczenia do terapii i rehabilitacji,
- f) kuchenka pomocnicza,
- g) pomieszczenie pomocnicze do prania i suszenia,
- h) palarnia (dla osób palących),
- i) pokój gościnny,
- j) miejsce kultu religijnego zgodne z wyznaniem mieszkańca domu, jeżeli nie ma on możliwości uczestniczenia w nabożeństwach poza domem,
- k) biblioteka lub punkt biblioteczny
- l) inne pomieszczenia techniczne służące zaspokajaniu potrzeb sanitarnych mieszkańców domu
- ł) pomieszczenia dyrekcji i administracji
- m) pomieszczenie socjalne pracowników
- n) izolatki dla chorych zakaźnie i przebywających na kwarantannie;

3. Pokój mieszkalny:

- a) jednoosobowy ma powierzchnię nie mniejszą niż 9 m²,
- b) wieloosobowy ma powierzchnię nie mniejszą niż 6 m² na osobę i:
 - w przypadku osób poruszających się samodzielnie - jest przeznaczony dla nie więcej niż trzech osób,

- w przypadku osób leżących - jest przeznaczony dla nie więcej niż czterech osób,
 - c) jest wyposażony w łóżko lub tapczan, szafę, stół, krzesła, szafkę nocną dla każdego mieszkańca domu oraz odpowiednią do liczby osób mieszkających w pokoju liczbę wyprowadzeń elektrycznych;
 - przy czym pokój uznaje się za spełniający wymagane normy, o których mowa w lit. a i b, jeżeli odstępstwo od tych norm poniżej wymaganej wartości nie jest większe niż 5%;
- (mieszkaniec domu charakteryzujący się znacznymi zaburzeniami interakcji społecznych i komunikacji zamieszkuje w pokoju jednoosobowym, za swoją zgodą, a w przypadku osób ubezwłasnowolnionych, za zgodą opiekuna prawnego, o ile warunki domu na to pozwalają i uzasadnione jest to względami terapeutycznymi);*

4. W zakresie warunków sanitarnych:

- a) liczba łazienek zapewnia możliwość korzystania z każdej przez nie więcej niż sześć osób,
- a w przypadku toalet przez nie więcej niż cztery osoby; jeżeli liczba osób leżących przekracza 50% ogólnej liczby mieszkańców domu, dopuszcza się zmniejszenie liczby tych pomieszczeń o 25%,
- b) łazienki i toalety są przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- c) łazienka wyposażona co najmniej w miskę ustępową, umywalkę i prysznic albo toaleta wyposażona co najmniej w miskę ustępową i umywalkę oraz łazienka wyposażona co najmniej w prysznic i umywalkę znajdują się w pomieszczeniach związanych z pokojami mieszkalnymi,
- d) na każdej kondygnacji domu z pokojami mieszkalnymi znajduje się łazienka przystosowana do kąpieli osób leżących, wyposażona w urządzenia ułatwiające wykonywanie czynności związanych z kąpielą;

II. Dzienny Dom Wsparcia

1. W zakresie usług bytowych:

- a) budynek i jego otoczenie nie mogą posiadać barier architektonicznych,
- b) liczba miejsc w domu - 30;

2. Warunki lokalowe:

- a) 1 pomieszczenie ogólnodostępne wyposażone w stoły i krzesła (lub kanapy i fotele) pełniące funkcję Sali spotkań, jadalni.
- b) 1 pomieszczenie albo pomieszczenia kuchenne lub aneks kuchenny, wyposażone w sprzęty, urządzenia i naczynia do przygotowania i spożycia posiłku,
- c) 1 pomieszczenie do utrzymania lub zwiększenia aktywności ruchowej lub kinezyterapii wyposażone w podstawowy sprzęt, odpowiedni do potrzeb i sprawności seniorów,
- d) 1 pomieszczenie szatni z indywidualnymi szafkami,

- e) 1 łazienkę wyposażoną w 2 toalety (dla kobiet i mężczyzn), umywalkę i prysznic z krzeselkiem, uchwyty pod prysznicem,
Ponadto:
- f) pomieszczenie klubowe z biblioteczką, wyposażone w sprzęt RTV, komputer z dostępem do Internetu, kanapy, fotele,
- g) pomieszczenie do odpoczynku z miejscami do leżenia,
- h) pomieszczenie do terapii indywidualnej,
- i) wydzielone miejsce na pralkę i miejsce do prasowania,
- j) pokój zabiegowo-pielęgniarski

Pomieszczenia należące do DDW, w budynkach będących również siedzibą innych podmiotów, nie mogą stanowić części wspólnych (np. łazienek czy szatni)!!!

Powierzchnia użytkowa przypadająca na jedno miejsce w ośrodku wynosi nie mniej niż 5 m².

