



# Powiat Wrocławski

Załącznik nr.4- do zapytania ofertowego

## WYTYCZNE DO WYKONANIA PROGRAMU FUNKCJONALNO- UŻYTKOWEGO

### 1. Nazwa zadania:

Opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego dla zadania pn. „ **Przystosowanie budynku Nr.1 dla potrzeb Mieszkania Chronionego, Środowiskowego Domu Samopomocy Doraźnej oraz Powiatowego Klubu Seniora dla Powiatowego Centrum Usług Społecznej wraz z wyposażeniem**”.

### 2. Adres obiektu budowlanego:

**Centrum Usług Społecznych w Kątach Wrocławskich** przy ul. 1 Maja 43/C, dz. nr 96/14, AM – 6

### 3. Nazwy i kody Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):

71200000-0 Usługi architektoniczne i podobne  
71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego  
71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych  
71242000-6 Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów  
71300000-1 Usługi inżynierskie

### 4. Wymagania Zamawiającego w stosunku do dokumentacji projektowej jakie należy uwzględnić w Programie Funkcjonalno Użytkowym.

#### 4.1 W zakresie programu należy uwzględnić:

W zakres zamówienia wchodzi wykonanie inwentaryzacji budowlanej budynku, wykonanie projektu budowlanego, sporządzenie projektów wykonawczych oraz opracowań kosztorysowych i specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót. Budynek należy przystosować do obowiązujących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania w tym ppoż. oraz przystosować do potrzeb osób niepełnosprawnych, pozbawiony barier architektonicznych, wyposażony w windę oraz podjazd dla wózków inwalidzkich przed wejściem środkowym do budynku.

Celem zadania inwestycyjnego jest zwiększenie dostępu do usług społecznych poprzez przebudowę, remont i wyposażenie. W tym celu należy przystosować istniejący budynek nr.1 dla potrzeb:

- Mieszkania Chronionego na II piętrze (poddasze użytkowe)
- Środowiskowego Domu Samopomocy Doraźnej na I piętrze
- Powiatowego Klubu Seniora na parterze
- Pomieszczenia biurowe na półpiętrze.

#### 4.2 Dane charakterystyczne:

- Powierzchnia zabudowy – 476,00 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa – 1 303,00 m<sup>2</sup>
- Kubatura – 5 631,00 m<sup>3</sup>
- liczba kondygnacji – 4 kondygnacje (w tym 3 nadziemne z poddaszem użytkowym),

#### 4.3. Stan istniejący:

Budynek wykonany jest metodą tradycyjną. Budynek posiada trzy wejścia. Dwa skrajne wejścia służą komunikacji na wysoki parter. Wejście środkowe jest głównym wejściem na klatkę schodową. Mury fundamentowe z kamienia obłożone od strony zewnętrznej cegłą klinkierową. Mury zewnętrzne z cegły pełnej o różnej grubości. Ścianki działowe o różnej strukturze materiału. Stropy mieszane. Nad piwnicą stalowo-ceramiczne łukowe, nad parterem i I piętrzem drewniane. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy o ustroju mieszanym, pokryty dachówką ceramiczną. Schody jedno i dwubiegowe kamienne, schody z I pietra na II piętro (poddasze drewniane). Stolarka okienna nowa z PCV, drzwiowa drewniana. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne. Budynek wyposażony jest



ul. Tadeusza Kościuszki 131  
50-440 Wrocław  
tel. + 48 / 71/ 72 21 700, fax + 48 / 71/ 72 21 706  
e-mail: starostwo@powiatwroclawski.pl







# Powiat Wrocławski

w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody, instalację elektryczną oświetlenia i siłową, instalację odgromową.

## 4.4 Proponowane rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne.

Szczegółowe właściwości funkcjonalno – użytkowe:

**W budynku należy zaprojektować:**

### A. PARTER - Powiatowego Klubu Seniora

Powiatowy Klub Seniora z przeznaczeniem dla 30 osób starszych, tj. po 60 roku życia.

Standardy zostały określone w Programie Wieloletnim „Senior +” na lata 2015-2020, przyjętym Uchwałą nr 157 Rady Ministrów z dnia 20 grudnia 2016 r. (M.P. poz.1254).

Placówka powinna być usytuowana w miejscu dostępnym dla seniorów i być przystosowana do potrzeb i możliwości osób niepełnosprawnych i pozbawiony wszelkich barier architektonicznych.

Powiatowy Klub seniora powinien posiadać następujące pomieszczenia:

1. pomieszczenie ogólnodostępne - wyposażone w stoły i krzesła pełniące funkcję sali spotkań, jadalni (podłogi wykonane z materiałów antypoślizgowych),
2. pomieszczenie kuchenne - wyposażone w sprzęty, urządzenia i naczynia do przygotowania i spożycia posiłku,
3. pomieszczenie do utrzymania lub zwiększenia aktywności ruchowej - wyposażone w podstawowy sprzęt, odpowiedni do potrzeb i sprawności seniorów (np. materace, leżanka, rotory, drabinki, drobny sprzęt do ćwiczeń indywidualnych),
4. pomieszczenie pełniące funkcję szatni dla seniorów z indywidualnymi szafkami,
5. węzeł sanitarny - wyposażoną w 2 toalety (dla kobiet i mężczyzn), zapewniające odpowiednią przestrzeń manewrową oraz wyposażone w uchwyty przy misce ustępowej, odpowiednio przystosowaną umywalkę i prysznic z krzeselkiem wraz z uchwytami,
6. pomieszczenie klubowe z biblioteczką i prasą - wyposażone w sprzęt RTV, komputer z dostępem do Internetu, kanapy i fotele,
7. pomieszczenie do odpoczynku z pięcioma miejscami do leżenia,
8. pomieszczenie do terapii indywidualnej lub poradnictwa,
9. pomieszczenie do prania i prasowania,
10. pokój zabiegowo-pielęgniarski.

### B. PÓŁPIĘTRO – pomieszczenia administracyjne

Przewiduje się następujące pomieszczenia dla kadry i obsługi. (wg. możliwości)

1. 2 pomieszczeń biurowych dla kadry Powiatowego Klubu Seniora,
2. 3 pomieszczeń biurowych dla kadry Środowiskowego Domu Samopomocy,
3. pokoju socjalnego,
4. szatni z węzłem sanitarnym,
5. pomieszczenia gospodarczego z przeznaczeniem na magazyn.

### C. I PIĘTRO - Środowiskowego Domu Samopomocy Doraźnej.

Środowiskowy Dom Samopomocy przeznaczeniem dla 30 osób niepełnosprawnych. Standardy zostały określone w rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 9 grudnia 2010 r. w sprawie środowiskowych domów samopomocy (Dz. U. Nr 238, poz. 1586 ze zm.)

Środowiskowy Dom Samopomocy powinien spełniać następujące warunki:

- powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego uczestnika powinna wynosić nie mniej niż 8 m<sup>2</sup> (240 m<sup>2</sup> przy założeniu 30 uczestników);
- powinien być pozbawiony barier architektonicznych, wyposażony w udogodnienia umożliwiające funkcjonowanie osobom niepełnosprawnym;
- pomieszczenia powinny być wyposażone w meble i sprzęty niezbędne do prowadzonych w nich zajęć, w tym: w sprzęty odpowiednie do realizacji zadań wspierająco-aktywizujących: sprzęt do treningu samoobsługi i zaradności życiowej, w tym pralkę automatyczną, żelazko, deskę do





# Powiat Wrocławski

prasowania, suszarkę do włosów i inne sprzęty w zależności od rodzaju prowadzonej terapii, a także sprzęt sportowo-rekreacyjny, sprzęt komputerowy i muzyczny, TV, audio-video.

## Środowiskowy Dom Samopomocy powinien posiadać następujące pomieszczenia:

1. sala ogólna umożliwiająca spotkanie się uczestników zajęć i ich rodzin,
2. co najmniej dwa wielofunkcyjne pomieszczenia do prowadzenia działalności wspierającej, aktywizującej i rehabilitacyjnej, między innymi w formie treningów,
3. pokój do indywidualnego poradnictwa psychologicznego, socjalnego, pedagogicznego, logopedycznego, pełniący ponadto funkcję pokoju wyciszenia,
4. wydzielone pomieszczenie kuchenne z niezbędnymi urządzeniami i sprzętem gospodarstwa domowego, pełniące funkcję pracowni kulinarnej,
5. jadalnia mogąca ponadto pełnić funkcję klubu lub sali aktywizacji i terapii zajęciowej lub pomieszczenia do terapii ruchowej,
6. łazienka wyposażona w natrysk lub wannę, co najmniej dwie toalety, osobno dla kobiet i mężczyzn (zalecana jest jedna toaleta dla nie więcej niż 10 uczestników),
7. pomieszczenie dwuosobowe dla zapewnienia całonocnego pobytu dla dwóch osób wyposażone w łóżko lub tapczan z pościelą, szafkę przyłóżkową, szafę na ubrania, krzesło lub fotel, stolik, sprzęt RTV lub dostęp do sprzętu. Pomieszczenie ma mieć zapewniony dostęp do kuchni, łazienki i toalety. Powierzchnia pomieszczenia nie powinna być mniejsza niż 6 m<sup>2</sup> na osobę.

## **D. II PIĘTRO** (poddasze użytkowe)- Mieszkania Chronionego.

Mieszkanie chronione przeznaczaniem dla 5 osób w przedziale wiekowym 18-25 lat.

Standardy zostały określone w rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 14 marca 2012 r. w sprawie mieszkań chronionych (Dz.U. 2012 poz. 305). Wyposażenie pomieszczeń i pokoi mieszkalnych w mieszkaniu chronionym uwzględnia podstawowe potrzeby i możliwości osób do niego skierowanych. Minimalna powierzchnia użytkowa dla jednej osoby nie może być mniejsza niż 12 m<sup>2</sup>. Wymiary pomieszczeń w mieszkaniu chronionym umożliwiają wykonanie manewru wózkem inwalidzkim w miejscach zmiany kierunku ruchu.

## Mieszkania Chronionego na II piętrze powinno posiadać następujące pomieszczenia:

1. 3 pokoje mieszkalne (1 pokój jednoosobowy i 2 pokoje dwuosobowe),
2. węzeł sanitarny,
3. kuchnię z jadalnią,
4. przestrzeń komunikacji wewnętrznej.

## **Klatka schodowa:**

Klatkę schodową przystosować do aktualnych przepisów p.poż. (obecnie konstrukcja biegów klatki schodowej z I piętra na II piętro (poddasze użytkowe) jest konstrukcją drewnianą).

## **5. Wymagania Zamawiającego w stosunku do opracowania dokumentacji projektowej.**

### **5.1. Ogólne wymagania zamawiającego w stosunku do przygotowania dokumentacji projektowej.**

- Wykonawca na poszczególnych etapach sporządzania dokumentacji (koncepcji, projektu budowlanego, projektu wykonawczego) musi uzyskać akceptacje Zamawiającego w stosunku do formy, zawartości, rozwiązań projektowych, parametrów technicznych zastosowanych materiałów, itp.).
- Na etapie ofertowania Wykonawca przedstawi Zamawiającemu listę osób biorących udział w projektowaniu.
- Dokumentacja projektowa powinna być odrębnym opracowaniem, w którym wydzielone będą tomy zgodnie z przyjętą systematyką podziału robot budowlanych. Nazwy i kody: grup robót, klas robót, kategorii robót powinny być podane zgodnie z nazewnictwem i numeracją określoną w rozporządzeniu nr 2195/2002 z dnia 5 listopada 2002 r. w sprawie Wspólnego Słownika Zamówień (Dz. Urz. WE L 340 z 16.12.2002, z późn. zm.).





# Powiat Wrocławski

Dokumentacja projektowa dostarczona Zamawiającemu powinna być zaopatrzona w pisemne oświadczenie Wykonawcy, że jest kompletna dla obiektu i celu, któremu ma służyć tj. oddania do użytku obiektu budowlanego.

- Projektowany budynek musi spełniać wszystkie warunki dostępności dla niepełnosprawnych. Wejście do budynku należy zaprojektować bezpośrednio z terenu.

## **UWAGA:**

W ramach przedmiotu zamówienia i całkowitej ceny ofertowej Wykonawca jest zobowiązany do:

- Uzyskania wszelkich decyzji administracyjnych oraz uzgodnień niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia. Wszelkie opłaty i koszty z tym związane ponosi Wykonawca w własnym zakresie.
- Wprowadzenia zmian do wybranego projektu koncepcyjnego wymaganych przez Zamawiającego.
- Wydania oświadczenia o kompletności dokumentacji.
- Sprawdzenia dokumentacji przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.
- Wykonania niezbędnych opracowań koniecznych do realizacji inwestycji w ramach zleconej kompleksowej wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej.
- Projekt powinien zawierać opis wyposażenia pomieszczeń i aranżacji wnętrz.
- Uwzględnienia wszystkich kosztów i opłaty związanych realizacją przedmiotu zamówienia.

## **5.2. Szczegółowy zakres dla opracowania dokumentacji projektowej obejmuje:**

- Nadzór autorski zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego.
- Wykonanie inwentaryzacji budynku.
- Wykonanie aranżacji pomieszczeń.
- Wykonanie mapy do celów projektowych.
- Wykonanie koncepcji architektonicznej i uzyskanie akceptacji przez Zamawiającego.
- Na podstawie uzgodnionej koncepcji układu pomieszczeń wykonanie kompletnej dokumentacji budowlanej wielobranżowej.
- Uzyskanie pozytywnej opinii Zamawiającego dla poszczególnych etapów projektu i jego zawartości (koncepcji, projektu budowlanego wielobranżowego, projektów wykonawczych wielobranżowych, rodzajów proponowanych materiałów budowlanych, instalacyjnych, wyposażenia itp.).
- Uzyskanie niezbędnych do celów projektowych warunków i/lub opinii rzeczoznawców, uzgodnień i zatwierdzeń odpowiednich instytucji, między innymi ( p.poż, sanepid, ochrona środowiska).
- Sporządzenie wielobranżowych projektów wykonawczych
- Sporządzenie Szczegółowych Specyfikacji Technicznych wykonania i odbioru – oddzielnie dla poszczególnych branż i etapów.
- Sporządzenie przedmiarów robót, kosztorysów inwestorskich i specyfikacji technicznych.
- Sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- Wykonawca w trakcie opracowania dokumentacji projektowej jest zobowiązany na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym proponowane rozwiązania techniczne wnętrza, zastosowane materiały, wyposażenie w urządzenia technologiczne.
- W zakresie budowlanym należy przystosować poszczególne piętra wg. zamieszczonych powyżej wytycznych do projektowania
- Przystosować budynek do potrzeb osób niepełnosprawnych, pozbawiony barier architektonicznych
- Zaprojektować dźwig osobowy przy klatce środkowej
- Zaprojektować podjazd dla wózków inwalidzkich przed wejściem środkowym do budynku
- Przebudować instalacji elektrycznej wraz z wymianą tablicy głównej
- Przebudować instalacje wodno-kanalizacyjną, instalację CO, w niezbędnym zakresie
- Dostosowanie budynku do aktualnych przepisów p.poż

## **Dokumentacja projektowa powinna być wykonana w następujących ilościach:**

1. Koncepcja - 1 egzemplarz papierowy.



ul. Tadeusza Kościuszki 131  
50-440 Wrocław  
tel. + 48 / 71/ 72 21 700, fax + 48 / 71/ 72 21 706  
e-mail: starostwo@powiatwroclawski.pl





# Powiat Wrocławski

**Dokumentacja budowlana** - 5 egzemplarzy w formie papierowej oraz w 1 egzemplarzu w formie elektronicznej na nośniku CD

**3. Dokumentacja wykonawcza wielobranżowa, SST i ORB**, - 5 egzemplarzach w formie papierowej oraz w 1 egzemplarzu w formie elektronicznej na nośniku CD

**4. Kosztorysy inwestorskie, ZKZ, przedmiary robót** - 2 egzemplarze w formie papierowych i 1 egzemplarzu w formie elektronicznej na nośniku CD

## 6. Przepisy prawa i związane z wykonaniem zamierzenia budowlanego.

Wykonawca jest zobowiązany zrealizować przedmiot zamówienia spełniając wymagania niżej wymienionych aktów prawnych oraz innych obowiązujących ustaw i rozporządzeń i zasad wiedzy technicznej oraz sztuki budowlanej. Wykonawca zobowiązany jest zrealizować przedmiot zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. nr 124, poz. 1030 z dnia 2009.08.06).
- Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U.2017.poz. 1579 t.j.)
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 roku w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. nr 169, poz. 1650 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U.2016.191 t.j. z dnia 2016.02.17),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2010.109.719).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. (Dz. U. z 2016, poz. 290 z zm. )
- Uchwała nr 157 Rady Ministrów z dnia 20 grudnia 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustanowienia programu wieloletniego „Senior-WIGOR” na lata 2015–2020
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 14 marca 2012 r. w sprawie mieszkań chronionych (Dz.U. 2012 poz. 305) w sprawie mieszkań chronionych.
- Inne ustawy i rozporządzenia, Polskie Normy, zasady wiedzy technicznej i sztuki budowlanej. Nie wyszczególnienie w niniejszych wymaganiach Zamawiającego jakichkolwiek obowiązujących aktów prawnych nie zwalnia Wykonawcy od ich stosowania.
- ustalenia funkcjonalne i programowe z głównym projektantem obiektu i inwestorem