

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

NAZWA ZAMÓWIENIA:

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY DLA BUDOWY
BUDYNKU CENTRUM OPIEKUŃCZO-MIESZKALNEGO
W KOWALACH OLECKICH
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I NIEZBĘDNĄ
INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**

ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO:

19-420 Kowale Oleckie, ul. Witosza 8
Powiat Olecki, Województwo Warmińsko-Mazurskie

NAZWY I KODY W ZALEŻNOŚCI OD ZAKRESÓW ROBÓT BUDOWLANYCH:

1. Kod. 71220000 – 6 Nazwa: Usługi projektowania architektonicznego
2. Kod. 71320000 – 7 Nazwa: Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
3. Kod. 71222100 - 2 Nazwa: Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
4. Kod. 45400000 –1 Nazwa: Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
5. Kod. 45000000 – 7 Nazwa: Roboty budowlane
6. Kod. 45210000 – 2 Nazwa: Roboty budowlane w zakresie budynków
7. Kod. 45300000 – 0 Nazwa: Roboty instalacyjne w budynkach
8. Kod. 45330000 – 9 Nazwa: Hydraulika i roboty sanitarne
9. Kod. 45310000 – 3 Nazwa: Roboty w zakresie instalacji elektrycznych
10. Kod. 45232460 – 4 Nazwa: Roboty sanitarne
11. Kod. 45233140 – 2 Nazwa: Roboty drogowe

NAZWA ZAMAWIAJĄCEGO ORAZ JEGO ADRES:

Powiat Olecki
ul. Kolejowa 32
19-400 Olecko

NAZWA I ADRES JEDNOSTKI PROJEKTOWEJ ORAZ IMIĘ I NAZWISKO OSOBY OPRACOWUJĄCEJ PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY:

Pracownia projektowa: Biuro Usług Projektowych i Budowlanych Nina Werstak
19-400 Olecko, ul. Paderewskiego 4
Autor opracowania: mgr inż. arch. Jadwiga Skowrońska

SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO:

A. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia:
2. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu wg załączonej koncepcji funkcjonalno-użytkowej:
3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia:
4. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe
5. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe
6. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

B. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów
2. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego
4. Informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych

C. ZAŁĄCZNIKI:

- I. Oświadczenie o posiadanym prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane
 - II. Aktualne zaświadczenie o zgodności planowanej inwestycji z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania terenu
 - III. Projekt koncepcyjny budowy Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego
- | | |
|--|-----------|
| 1. Projekt zagospodarowania terenu | rys. nr 1 |
| 2. Rzut parteru | rys. nr 2 |
| 3. Przekrój A-A | rys. nr 3 |
| 4. Elewacja frontowa | rys. nr 4 |

A. CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i budowa budynku Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego w Kowalach Oleckich przy ul. Witosa 8, tj. opracowanie projektu budowlanego, uzyskanie pozwolenia na budowę i sporządzenie projektu technicznego, a także specyfikacji technicznych wykonania robót budowlanych oraz wykonanie robót budowlanych na podstawie tych projektów. W ramach zamówienia należy także wykonać zagospodarowanie terenu w obrębie projektowanego budynku.

2. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu wg załączonej koncepcji funkcjonalno-użytkowej:

Projektowany budynek będzie zlokalizowany na działce nr 1023, teren inwestycji wyznaczony na załączonym Planie sytuacyjnym literami „A, B, C, D”.

Będzie to budynek parterowy, niepodpiwniczony, z nieużytkowym poddaszem, przykryty dwuspadowym dachem o nachyleniu 30°.

- a) Powierzchnia zabudowy – pow. całkowita: 499,15 m²
- b) Powierzchnia użytkowa: 413,31 m²
- c) Kubatura (brutto): 2 868 m³
- d) wysokość budynku: 7,20 m
- e) długość elewacji frontowej: 38,48 m

3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia:

Teren inwestycji znajduje się na działce nr 1023 (ozn. na rys. planu jako 23U), objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, Uchwała nr V/38/2003 Rady Gminy Kowale Oleckie z dnia 09.04.2003 r.

Urbanistyczno-budowlane warunki zabudowy i zagospodarowania będą zgodne z powyższym planem. Żadne elementy przedmiotowej inwestycji nie powinny ograniczać w zagospodarowaniu (w tym zabudowy) terenów sąsiednich w otoczeniu przedmiotowej inwestycji, na podstawie przepisów odrębnych.

Działka (nr ewid. 1023), na której będzie prowadzona inwestycja:

- nie jest objęta strefą ochrony konserwatorskiej.
- nie jest położona na obszarze objętym eksploatacją górnictwem oraz szkód górniczych,
- położona jest poza obszarami Natura 2000 i innymi obszarami chronionymi.

Na etapie projektu zostaną uzyskane zgody gestorów mediów i warunki podłączenia projektowanego obiektu do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i teletechnicznej.

Na terenie działki znajdują: budynek domu pomocy społecznej, budynek gospodarczy, garaż

i altana przeznaczona do celów rekreacyjnych. Działka zagospodarowana, ogrodzona, posiada zjazd na drogę gminną.

4. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe:

Niniejszy program funkcjonalno – użytkowy ma służyć ustaleniu poszczególnych zadań dla realizacji całej inwestycji, oszacowania planowanych kosztów dotyczących wykonania prac projektowych i budowy budynku Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego w Kowalach Oleckich na potrzeby Powiatu Oleckiego. W ramach zamówienia należy zapewnić zaprojektowanie i wykonanie budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami, uwzględniając wszystkie uwarunkowania zawarte w niniejszym opracowaniu. Projektowany budynek będzie spełniał wymagania w zakresie dostępności dla osób o specjalnych potrzebach w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej oraz dostępności informacyjno-komunikacyjnej, wynikające z ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Budynek będzie pozbawiony barier poziomych (bez progów, jeden poziom) i pionowych (budynek jednokondygnacyjny) przestrzeni komunikacyjnych. Nie będzie więc potrzeby instalacji urządzeń typu dźwig, czy platforma. Uczestnicy, w tym poruszający się na wózkach będą mieli swobodny dostęp do wszystkich pomieszczeń Centrum z wyłączeniem pomieszczenia socjalnego pracowników i pomieszczeń gospodarczych. W każdym pomieszczeniu dostępnym dla uczestników oraz na korytarzu uwzględniono możliwość manewru wózkiem inwalidzkim.

W projektowanej placówce będzie przebywać całodobowo 12 osób niepełnosprawnych (w tym co najmniej 6 osób o znacznym stopniu niepełnosprawności, pozostali o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności). Na potrzeby uczestników będzie 12 pokoi 1-osobowych z łazienką.

Podstawowym celem funkcjonowania Centrum będzie poprawa sytuacji osób niepełnosprawnych zamieszkujących na terenie powiatu oleckiego.

W placówce będą świadczone usługi – zadania opiekuńczo-wspierająco-aktywizujące dla uczestników, realizowane w formie terapii indywidualnej lub grupowej:

- spotkania integracyjne i interpersonalne wymagające funkcjonowanie w życiu codziennym, rozwijające umiejętności rozwiązywania problemów, ułatwiające organizowanie i spędzanie czasu wolnego,
- działania przygotowujące uczestników do samodzielnego życia (nauka gotowania, prania, sprzątania) i podjęcia zatrudnienia,
- zajęcia wspomagające utrzymywanie regularnej aktywności fizycznej, łagodzące wpływ wieku i umożliwiające podtrzymanie zdrowia i sprawności w życiu codziennym, samodzielnym wykonywaniu podstawowych czynności, swobodnym przemieszczaniu się,
- rozwój umiejętności „miękkich” (komunikacja, rozwiązywanie problemów, panowanie nad emocjami).

W celu zoptymalizowania procesu opiekuńczo – mieszkalnego oraz rehabilitacyjnego, w strukturze placówki wyodrębniono jadalnię, salon z kąciem bibliotecznym oraz aneksem kuchennym, z przeznaczeniem na odpoczynek, zajęcia grupowe, spotkania integracyjne, a także pokój ćwiczeń w celu poprawienia i utrzymania kondycji fizycznej oraz pokój medyczny w celu zapewnienia opieki pielęgniarstwa.

Do dyspozycji uczestników będzie też pomieszczenie pralni dające możliwość samodzielnego prania, suszenia odzieży i prasowania. Pranie bielizny pościelowej oraz ciężkich rzeczy będzie zlecone profesjonalnej pralni zewnętrznej.

Placówka będzie wyposażona w kuchnię dostępną dla uczestników. Wyżywienie podstawowe zapewni uczestnikom firma zewnętrzna (catering), wyłoniona w ramach przetargu nieograniczonego. Specjalistyczna firma gastronomiczna będzie dostarczać śniadania, obiady i kolacje w termosach cateringowych, w tym posiłki dietetyczne. Zakłada się prowadzenie zajęć kulinarnych w kuchni, na których uczestnicy pod kierunkiem pracowników będą przygotowywać dodatkowe potrawy, ciasta i inne desery (II śniadania, podwieczorek, imprezy okolicznościowe).

Przewidziano zaplecze socjalne dla pracowników. W skład obiektu wejdzie też pomieszczenie biurowe oraz pomieszczenia gospodarcze (magazyny i pomieszczenie porządkowe).

Do dyspozycji uczestników Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego w okresie letnim będzie częściowo zadaszony taras.

W ramach zagospodarowania terenu przewiduje się utworzenie zaplecza sportowo-rekreacyjnego (siłownię zewnętrzną) przystosowaną dla osób jeżdżących na wózkach oraz zaplecza wypoczynkowego w formie terenów zielonych, a także ogrodu warzywno-owocowego.

Kadra pracownicza zatrudniona w placówce - 6 etatów na 12 uczestników w opiece całodobowej:

- kierownik - 1/4 etatu,
- gł. księgowy - 1/4 etatu,
- kierowca/konserwator - 1/2 etatu
- sprzątaczką - 1/2 etatu
- fizjoterapeuta - 1/4 etatu
- terapeuta zajęciowy - 1/4 etatu
- asystent osób niepełnosprawnych – 1 etat
- opiekun – 3 etaty

Opiekunowie pracować będą w systemie wielozmianowym, zapewniającym całodobową opiekę, pozostali pracownicy w systemie 1-zmianowym

Na umowy zlecenia (wymiar wg potrzeb) zatrudnieni będą: pielęgniarka, psycholog, specjalista ds. bhp i p.poż., informatyk.

5. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe:

Powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń oraz ich funkcje zostały przedstawione w formie graficznej w załączonej koncepcji na rysunku rzutu parteru (rys. nr 2)

Planowany układ funkcjonalno-użytkowy budynku powinien uwzględniać rozkład, ilość i wielkość pomieszczeń poniższych kryteriów oraz wymaganych przepisów:

a) Komunikacja – korytarz główny (pom. nr 1.5) przebiega wzdłuż całego budynku, po obu stronach zakończony jest oknami typu portfenetr. Korytarz główny połączony jest z trzema poprzecznymi korytarzami prowadzącymi do drzwi zewnętrznych. Korytarz po prawej stronie (pom. nr 1.9) będzie pełnił funkcję korytarza gospodarczego (wejście dla pracowników, dostawa termosów i produktów do kuchni). Wszystkie korytarze będą o szerokości min. 154 cm i wysokości 3,0 m.

b) Pokoje mieszkalne z łazienką (12 szt.) o łącznej o powierzchni min 15 m². Pokoje będą przystosowane dla osób niepełnosprawnych i będą zapewniały zachowanie poczucia godności, intymności oraz możliwość przechowywania przedmiotów osobistych. Należy zapewnić odpowiednie oświetlenie dzienne i swobodne korzystanie z wyposażenia. Wszystkie pokoje, o wys. min 2,7 m - łazienki o wys. min. 2,5 m

c) Pomieszczenia ogólnodostępne dla uczestników:

- wiatrołap o wys. min. 2,7 m
- salon z kąciakiem bibliotecznym i aneksem kuchennym o wys. min. 3,0 m
- jadalnia o wys. min. 3,0 m
- pokój ćwiczeń o wys. min. 3,0 m
- WC ogólnodostępny (pom. nr 1.4) o wys. min 2,5 m
- pokój medyczny o wys. min. 3,0 m
- zmywalnia o wys. min. 3,0 m

b) Pomieszczenia administracyjno-socjalne i techniczne:

- pokój biurowy o wys. min. 2,7 m
- pomieszczenie socjalne o wys. min 3,0 m
- WC pracowników o wys. min. 2,5 m
- magazyn (pom. nr 1.10)
- magazyn (pom. nr 1.26)
- szafa magazynowa dostępna z komunikacji

Wskaźniki powierzchniowe:

Powierzchnia użytkowa budynku:	413,31 m ²
Powierzchnia pomieszczeń mieszkalnych dla uczestników:	181,90 m ²
Powierzchnia ruchu:	75,76 m ²
Udział powierzchni ruchu w powierzchni netto –	18,33 %

6. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia:

6.1 Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych.

Zamawiający wymaga, aby elementy konstrukcyjne budynku i dach miały zapewnioną trwałość nie mniejszą niż 50 lat. Sieci uzbrojenia terenu i instalacje w zakresie orurowania i oprzewodowania powinny zapewnić użytkowanie w okresie nie krótszym niż 30 lat, a osprzęt i przybory instalacyjne powinny zapewnić sprawne funkcjonowanie w okresie co najmniej 15 lat.

6.2 Ogólne warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

Zamawiający będzie wymagał, aby organizacja robót, jakość użytych wyrobów i jakość wykonania były na poziomie wyższym od przeciętnego. Zamawiający będzie kontrolował w tym zakresie działania wykonawcy.

Wyroby budowlane stosowane w trakcie wykonywania robót budowlanych, muszą spełniać wymagania polskich przepisów, a Wykonawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych i posiadają wymagane deklaracje zgodności. Wyroby budowlane (tylko I gatunek) wytwarzane wg zasad określonych w dokumentacji projektowej lub specyfikacjach technicznych będą wymagały przedstawienia certyfikatów, że spełniają one oczekiwane parametry.

Wyroby budowlane wytwarzane według zasad określonych w dokumentacji projektowej lub specyfikacji technicznych (np. beton) będą wymagały przeprowadzenia badań potwierdzających, że spełniają one oczekiwane parametry. Koszty przeprowadzenia tych badań obciążają wykonawcę, a potrzeba tych badań i ich częstotliwość określa specyfikacje techniczne.

6.3 Przygotowanie terenu budowy

Działka przeznaczona na plac budowy ma zapewniony dojazd drogowy od ulicy Witosa, na działce jest energia elektryczna i woda.

Wykonawca będzie zobowiązany umową do przyjęcia odpowiedzialności od następstw i za wyniki działalności w zakresie:

- organizacji robót budowlanych,
- zabezpieczenia interesów osób trzecich,
- ochrony środowiska,
- warunków bezpieczeństwa pracy,
- warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego związanego z budową,
- zabezpieczenia placu budowy przed dostępem osób trzecich,
- zabezpieczenia chodników i jezdni ul. Witosa od następstw związanych z budową.

Wywóz gruzu i ewentualnych odpadów budowlanych wykonawca może dokonywać na wysypisko komunalne.

6.4 Wymagania zamawiającego dotyczące architektury i konstrukcji

Wszystkie rozwiązania architektoniczno - budowlane muszą spełniać aktualne warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie z uwzględnieniem zapisów Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Kowale Oleckie, uwzględniając rozwiązania przedstawione w koncepcji.

- a) Fundamenty: ławy żelbetowe, ściany fundamentowe gr. 24 cm murowane z bloczków betonowych,
- b) Ściany zewnętrzne i wewnętrzne gr. 24 cm z bloczków bet. komórkowego odm. „700” lub z bloczków silikatowych – wzmocnione rdzeniami żelbetowymi. Izolacja termiczna ścian zewnętrznych o grubości gwarantującej zachowanie wymaganego współczynnika przenikania ciepła dla ścian $U \leq 0,20 \text{ W}/(\text{m}^2 \times \text{K})$
- c) Ściany wewnętrzne działowe gr. 18 cm, 12 cm i 8 cm
- d) Słupy i podciąg wylewane, żelbetowe. Nadproża okienne i drzwiowe z prefabrykowanych belek L-19
- e) Strop nad parterem z prefabrykowanych płyt stropowych kanałowych. Izolacja termiczna stropu o grubości gwarantującej zachowanie wymaganego współczynnika przenikania ciepła dla stropodachów $U \leq 0,15 \text{ W}/(\text{m}^2 \times \text{K})$
- f) wieńce i wylewki stropowe żelbetowe
- f) Konstrukcja dachu drewniana płatwiowo-kleszczowa
- g) Pokrycie dachu – blachodachówka. Dla ewentualnych urządzeń montowanych na dachu należy przewidzieć rozwiązania umożliwiające łatwe ich serwisowanie.
- h) Rynny , rury spustowe oraz obróbki blacharskie z blachy powlekanej
- i) Stolarka okienna i drzwiowa z profili PCV lub aluminiowych. Dopuszczalny współczynnik przenikania ciepła dla okien zewnętrznych $U \leq 0,9 \text{ W}/(\text{m}^2 \times \text{K})$, dla drzwi zewnętrznych $U \leq 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2 \times \text{K})$

6.5 Wymagania zamawiającego dotyczące instalacji sanitarnych

Instalacje należy zaprojektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Materiały i urządzenia powinny posiadać aktualne aprobaty techniczne, atesty higieniczne PZH certyfikaty bezpieczeństwa.

Należy zaprojektować i wykonać instalacje:

- instalacje wodne (zimna i ciepła woda)
- wewnętrzna sieć hydrantowa (H25)
- instalacje kanalizacyjne
- instalacje C.O. (podłączenie do kotłowni zewnętrznej Spółdzielni Mieszkaniowej NOVA z Kowali Oleckich)
- zewnętrzna instalacja wodociągowa i kanalizacyjna
- zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej
- zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej

- instalacja wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła we wszystkich pomieszczeniach, a w pomieszczeniach salonu, jadalni oraz w pokoju biurowy wentylacji mechanicznej z klimatyzacją. Zamawiający dopuszcza, wykonanie przewodów wentylacji mechanicznej z blachy stalowej ocynkowanej, ale wymaga, aby miały zainstalowane tłumiki i przegrody przeciwpożarowe. Wymaga również, aby poziom hałasu od wentylacji w/w pomieszczeniach był niższy o 10% od danych określonych w przepisach. Wyloty wentylacji mechanicznej powinny posiadać kształt i wygląd dostosowany do charakteru pomieszczenia i ogólnego poziomu jakościowego formułowanego dla danego pomieszczenia. Przewody wentylacyjne powinny być obudowane, a w pomieszczeniach reprezentacyjnych ukryte.

W trakcie prac montażowych instalacji, urządzeń sanitarnych i przyborów należy zwrócić szczególną uwagę na prawidłowe mocowanie do stelaży, konstrukcji wsporczych, zawiesi, punktów stałych lub uchwytów.

6.6 Wymagania zamawiającego dotyczące instalacji elektrycznych i teletechnicznych

Wszystkie zastosowane materiały i urządzenia muszą posiadać świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie, posiadać wymagane prawem atesty i aprobaty oraz spełniać wymogi szczegółowych norm i przepisów z zakresu BHP, sanitarnych i p.poż. jak również wymagania związane z oszczędnością energii.

Należy zaprojektować i wykonać instalacje:

- instalację oświetlenia ogólnego i ewakuacyjnego wraz z montażem opraw oświetleniowych dostosowanych do rodzaju sufitu,
- instalację zasilania oświetlenia zewnętrznego,
- instalację zasilania nisko i wysokoprądowego,
- montaż tablic rozdzielczych z kompletnym wyposażeniem,
- instalacje niskoprądowe kompletne,
- sieć komputerowa,
- instalacja monitorowa zewnętrzna i wewnętrzna,
- instalacja telewizyjna (z anteną i gniazdami),
- instalacja telefoniczna,
- instalacja alarmowa p.poż.,
- instalacja monitorująco-alarmowa,
- instalacja przyzywowa,
- instalacja urządzeń technicznych do obsługi osób słabosłyszących,
- instalacja odgromowa,
- instalacja fotowoltaiczna na dachu,

6.7 Wymagania zamawiającego dotyczące materiałów wykończeniowych:

- a) ściany zewnętrzne – cokół okładzina kamienna, ściany nadziemna tynk silikonowy,
- b) posadzka tarasu, okładzina schodów zewnętrznych – gres antypoślizgowy
- c) podbitka dachowa z paneli stalowych
- d) parapety zewnętrzne i obróbki blacharskie z blachy stalowej powlekanej
- e) pokrycie dachu - blachodachówka
- f) posadzki:
 - panele podłogowe winylowe (w klasie odporności na ścieranie AC5) - w pokojach mieszkalnych uczestników, w salonie, w pokoju biurowym, w pomieszczeniu ćwiczeń, w korytarzach ogólnych (za wyjątkiem korytarza gospodarczego (pom. nr 1.9)
 - płytki ceramiczne antypoślizgowe (gatunek I) – w jadalni, kuchni, zmywalni, w korytarzu gospodarczym, w pomieszczeniach magazynowych, w pomieszczeniu porządkowym oraz w pomieszczeniu medycznym i w wiatrołapie
- g) ściany wewnętrzne:
 - płytki ceramiczne do wys. 180 cm – w kuchni, zmywalni, we wszystkich łazienkach, WC ogólnodostępnym, na ścianie aneksu kuchennego oraz fartuchy przy umywalkach
 - w pozostałych pomieszczeniach tynk z gładzią gipsową - malowanie farbami lateksowymi
- h) parapety wewnętrzne z konglomeratów
- i) sufity:
 - sufity podwieszane modułowe - w pokojach mieszkalnych, łazienkach, w pokoju biurowym, pomieszczeniu socjalnym, w korytarzach
 - sufity tynkowane (gładź gipsowa) – w pomieszczeniach ogólnodostępnych (salon, jadalnia pomieszczenie ćwiczeń), w pomieszczeniach gospodarczych, w pokoju medycznym, kuchni, zmywalni
- j) wyposażenie łazienek uczestników:
 - armatura (umywalka, miska ustępowa, brodzik bezprogowy) przystosowana dla osób niepełnosprawnych
 - baterie umywalkowe i prysznicowe oraz
 - poręcze i uchwyty, składane krzeselko prysznicowe, uchwyty do zasłony prysznicowej, zasłona prysznicowa, lustro łazienkowe dla osób niepełnosprawnych w pełnej ramiePreferowane wyposażenie w elementy w jednej linii stylistycznej (wykonanej przez tego samego producenta).
- k) oświetlenie:
 - oświetlenie podstawowe we wszystkich pomieszczeniach zastosować typu LED
 - w sali ćwiczeń, salonie oraz jadalni należy zapewnić możliwość zmiany natężenia światła.

- należy stosować oprawy modułowe do stropów podwieszanych i zwykłych, naścienne nad umywalkami – o właściwym dla danego pomieszczenia stopniu szczelności
- natężenie oświetlenia dla poszczególnych pomieszczeń przyjąć zgodnie z normami

6.8 Wymagania zamawiającego dotyczące zagospodarowania terenu:

- zaprojektowanie i wykonanie zewnętrznego przyłącza wodociągowego zgodnie z uzgodnionymi warunkami przyłączenia
- zaprojektowanie i wykonanie zewnętrznego przyłącza kanalizacji sanitarnej zgodnie z uzgodnionymi warunkami przyłączenia
- zaprojektowanie i wykonanie zewnętrznego przyłącza elektroenergetycznego wg warunków przyłączenia
- zaprojektowanie i wykonanie sieci oświetlenia zewnętrznego
- zaprojektowanie i wykonanie siłowni plenerowej z osprzętem do ćwiczeń dla seniorów
- montaż elementów małej architektury: ławek i koszy na śmieci,
- zaprojektowanie i wykonanie ogrodu warzywnego z zewnętrznym ujęciem wody wg wytycznych Inwestora
- zaprojektowanie i wykonanie infrastruktury drogowej (drogi dojazdowe, parkingi, chodniki, ścieżki spacerowe) dla obsługi obiektu

B. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów.

Aktualne zaświadczenie o zgodności planowanej inwestycji z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania terenu w formie załącznika nr 2 (na końcu opracowania)

2. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Zamawiający oświadcza, że działka budowlana przeznaczona pod podmiotowy budynek, stanowi własność Powiatu Oleckiego, co potwierdza wyciąg z księgi wieczystej, którym dysponuje zamawiający. Oświadczenie w formie załącznika nr 1 (na końcu opracowania).

3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

Wykonawca jest zobowiązany zrealizować przedmiot zamówienia spełniając wymagania ustawy Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r., Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinna odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), innych ustaw i rozporządzeń, Polskich Norm, zasad wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

4. Informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych

- a) Specyfikacja istotnych warunków zamówienia
- b) Oferta Wykonawcy
- c) Umowa zawarta między Wykonawcą, a Zamawiającym
- d) Opracowanie mapy sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych
- e) Uzyskanie warunków przyłączenia niezbędnych mediów (sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, teletechnicznej itp.)
- f) Projekt Budowlany
- g) Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót
- h) Obowiązujące normy
- i) Aprobaty techniczne, atesty, certyfikaty, świadectwa dopuszczenia, itp.

C. ZAŁĄCZNIKI – PROJEKT KONCEPCYJNY BUDOWY CENTRUM OPIEKUŃCZO-MIESZKALNEGO

- I. Oświadczenie o posiadanym prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- II. Aktualne zaświadczenie o zgodności planowanej inwestycji z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania terenu
- III. Projekt koncepcyjny budowy Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego
 - 1. Projekt zagospodarowania terenu rys. nr 1
 - 2. Rzut parteru rys. nr 2
 - 3. Przekrój A-A rys. nr 3
 - 4. Elewacja frontowa rys. nr 4