

Wytyczne Zamawiającego
do zamówienia na wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej (zwanej dalej
Koncepcją) dla Inwestycji pn. „Budowa Ośrodka Rehabilitacji Dzikich Zwierząt”

1. Założenia ogólne.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie Koncepcji dla Inwestycji pn. „Budowa Ośrodka Rehabilitacji Dzikich Zwierząt”. W ramach Inwestycji planowane jest utworzenie na terenie Gminy Miejskiej Kraków profesjonalnego Ośrodka Rehabilitacji Dzikich Zwierząt wraz z niezbędną infrastrukturą. Zadaniem Ośrodka będzie leczenie i rehabilitacja zwierząt dziko żyjących, wymagających okresowej opieki w celu przywrócenia ich do środowiska naturalnego. Ośrodek może także oferować pracownie i zaplecze badawcze dla instytucji naukowych oraz wolontariuszy, a także zabezpieczać teren przeznaczony do produkcji lub przechowywania leśnego materiału sadzeniowego oraz maszyn i narzędzi do pielęgnacji lasu jak również pozyskiwania surowca drzewnego. W Ośrodku będzie przewidziana także funkcja prowadzenia edukacji przyrodniczo-leśnej oraz weterynaryjnej.

Lokalizację Ośrodka przewiduje się na działce numer 18/3, obręb 79 Podgórze, na obszarze Lasów Tynieckich w Krakowie, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków.

Wskazana działka znajduje się na obszarze objętym mpzp „Tyniec – Wschód”.

Lokalizacja Ośrodka na terenie Lasów Tynieckich uwzględniona jest w aktualnym Uproszczonym Planie Urządzenia Lasu dla Uroczyska Tyniec.

Szacunkowa, przewidywana liczba zwierząt obsługiwanych przez Ośrodek w ciągu jednego roku – ok. 3000 osobników (ok. 1500 ptaków, ok. 1500 innych zwierząt), w tym:

- zwierzęta łowne: ok. 600 osobników (w tym: dzik: ok. 80 osob.; lis: ok. 70 osob.; sarna 60 osob.; jelen: ok. 5 osob.; łos: 5 osob. + pozostałe gatunki);
- zwierzęta chronione: ok. 2400 osobników (w tym: ssaki – wilki: 2 osob.; jeże i wiewiórki: ok. 400 osob.; nietoperze: ok. 300 osob.; ptaki: ok. 1500 osob. (w tym większość gołębi - ok. 1000 osobników).

2. Zagospodarowanie działki.

Teren Ośrodka powinien zostać podzielony na strefy funkcjonalne: strefę „głośną” obsługi oraz strefę „cichą” dla zwierząt. Wykonawca proponuje rozwiązania projektowe w tej kwestii i przedstawi je do akceptacji Zamawiającego.

W skład Ośrodka powinny wchodzić:

- a) BUDYNEK NR 1 – BUDYNEK GŁÓWNY OŚRODKA (powierzchnia zabudowy od ok. 300 do ok. 350 m²) z użytkowym poddaszem;
- b) Podjazd, miejsca postojowe – oddzielnie dla personelu i dla petentów, dojazd do strefy zaplecza gospodarczego w budynku nr 2, garaż lub wiaty dla maszyn, miejsce gromadzenia odpadów, płyta obornikowa i zbiornik na gnojówkę, kompostownik, teren przeznaczony do produkcji lub przechowywania leśnego materiału sadzeniowego oraz maszyn i narzędzi do pielęgnacji lasu jak również pozyskiwania surowca drzewnego.
- c) BUDYNEK NR 2 - STAŁEGO DOZORU/GOSPODARCZY (powierzchnia zabudowy od ok. 300 do ok. 350 m²).

d) Kompleks wybiegów, wolier i wygradzeń (wraz z oczkami wodnymi) dostosowanych do różnych gatunków zwierząt.

Zamawiający dopuszcza zmianę wskazanych w Wytycznych powierzchni pomieszczeń, wybiegów i wolier w zakresie +/- 15%.

3. Infrastruktura techniczna.

Ośrodek należy wyposażyć w niezbędne instalacje, w szczególności: wodę, kanalizację opadową i sanitarną, energię elektryczną, instalacje teletechniczne (m.in. internet, telefon, system alarmowy, system monitoringu wizyjnego), system grzewczy, oświetlenie terenu – w oparciu o dostępne dla danej lokalizacji możliwości techniczno-formalne.

System grzewczy należy zaprojektować w oparciu o OZE w postaci pompy ciepła. W szczególności Zamawiający oczekuje zaprojektowania pompy ciepła z dolnym źródłem w postaci poziomego, gruntowego wymiennika ciepła wraz z systemem utrzymywania wilgotności gleby.

Zamawiający dopuszcza rezygnację z zastosowania pompy ciepła w systemie grzewczym, jeżeli Wykonawca wykaże, iż zastosowanie pompy ciepła nie jest możliwe ze względu na stwierdzone uwarunkowania geologiczne, przyrodnicze lub inne, rozpoznane w toku prac projektowych, lub też wykaże, że zastosowanie pompy ciepła jest ekonomicznie nieuzasadnione.

Należy przewidzieć rezerwowy system zasilania elektrycznego z agregatem prądotwórczym, zabezpieczający zasilanie systemów niezbędnych z punktu widzenia zapewnienia niezakłóconej pracy Ośrodka.

4. Charakterystyka obiektów wchodzących w skład Ośrodka.

a) BUDYNEK NR 1 – BUDYNEK GŁÓWNY OŚRODKA (powierzchnia od ok. 300 do ok. 350 m²) z użytkowym poddaszem.

Budynek główny Ośrodka, podzielony na część leczniczą, gospodarczo – użytkową dla obsługi i techniczno – magazynową; budynek parterowy, niepodpiwniczony z poddaszem użytkowym przeznaczonym na pomieszczenia biurowe obsługi. W budynku należy zaprojektować system ogrzewania, wentylacji mechanicznej i klimatyzacji oraz pozostałe systemy i instalacje, niezbędne z punktu widzenia realizowanych w budynku funkcji, w tym uwzględniające specyfikę badań i zabiegów weterynaryjnych. Budynek należy zaprojektować w standardzie budynku pasywnego.

Parter

- recepcja (miejsce przyjmowania pacjentów i przekazywania pacjentów) wraz z poczekalnią oraz WC i umywalką dla pacjentów. W ramach recepcji należy przewidzieć również miejsce dla dyspozytora, odbierającego telefony i rozdzielającego zadania. Powierzchnia łączna ok. 25 m² (z WC i poczekalnią łącznie).
- pomieszczenie biurowe i łazienka przystosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych (przewiduje się uwzględnienie tej funkcji w ramach powierzchni recepcji).
- gabinet diagnostyczno-zabiegowy (wstępna ocena pacjentów, miejsce udzielania

- pierwszej pomocy i wykonywania drobnych zabiegów). Powierzchnia ok. 15 m².
- sala operacyjna (miejsce wykonywania operacji przy całkowitym znieczuleniu, dostosowane do operowania zwierzęcia wielkości łosia, z wyciągarką i dużymi drzwiami umożliwiającymi rozładunek z pojazdu). Powierzchnia ok. 35 m².
 - „szpitalik” pozabiegowy, dla zwierząt na intensywnej terapii (dla drobnych pacjentów do wielkości lisa). Powierzchnia ok. 35 m².
 - rentgen mobilny (cyfrowa radiografia pośrednia lub bezpośrednia). Powierzchnia około 10 m² lub uwzględnienie dodatkowej powierzchni na rentgen w obrębie sali operacyjnej, z uwzględnieniem obowiązujących wymogów dla pomieszczenia wyposażonego w tego typu aparaturę.
 - gabinet diagnostyczno-zabiegowy, salę operacyjną i gabinet pozabiegowy należy zaprojektować w sposób umożliwiający łatwe połączenie ich powierzchni w razie zaistnienia takiej potrzeby, np. ściankami mobilnymi lub dużymi drzwiami przesuwными.
 - laboratorium (sala na sprzęt do badania krwi, kału i analizy wymazów /zeskrobin itp.). Powierzchnia ok. 10 m².
 - pomieszczenia na przetrzymywanie zwierząt na dalszym etapie leczenia i ich rehabilitację (co najmniej 2 pomieszczenia o różnej wielkości). Łącznie powierzchnia ok. 25 m².
 - pomieszczenie do omywania i kąpania zwierząt, zmywania i odkażania klatek i pojemników oraz pralnia wraz z suszarnią (do mycia i odkażania klatek, nosideł, inkubatorów, misek, poidel, prania pieluch tetrowych, ręczników, polarów itp.). Powierzchnia ok. 20 m² (lub podzielona na dwa pomieszczenia: zmywalnio-odkaźnię i pralnio-suszarnię, każda po ok. 10 m²).
 - kuchnia do przygotowywania posiłków dla zwierząt. Powierzchnia ok. 15 m².
 - WC i umywalka dla personelu.
 - szatnia z WC i prysznicem dla personelu oraz z pralnią ubrań służbowych i suszarnią. Powierzchnia ok. 25 m².
 - pokój socjalny z aneksem kuchennym dla personelu. Powierzchnia ok. 15 m².
 - pokój – dyżurka z miejscem do spania.
 - magazyny podręczne (2 pomieszczenia na magazynowanie zużywanych na bieżąco środków – łącznie ok. 25-30 m²), z przestrzenią na ustawienie szaf na chemikalia, środki odkażające, piorące, leki, ręczniki, podkłady, rękawiczki, fartuchy, maski, czepki itp. suche elementy higieniczne. Przestrzeń składowa na klatki, nosidła, kojce, faunaria, inkubatory, poidła, miski, budki, żerdzie itp.
 - pomieszczenie gospodarcze (dla personelu sprzątającego i jego wyposażenie). Powierzchnia ok. 5 m².
 - korytarz i wyjścia ewakuacyjne.
 - wejścia do obiektu: główne dla petentów, służbowe - dla pracowników i dla zwierząt przywiezionych przez pracowników, wejście/wjazd do sali operacyjnej z zewnątrz od strony gospodarczej. Ciągi komunikacyjne prowadzące do grup pomieszczeń na parterze należy zaprojektować w sposób zapewniający ich separację.

Poddasze

- pomieszczenia biurowe dla zarządu i pracowników. Powierzchnia użytkowa łączna ok. 100 m².
- pokoje dla pracowników/stażystów/praktykantów/gości (dwa pokoje, a pomiędzy nimi wspólna łazienka z WC i prysznicem). Łączna powierzchnia użytkowa ok. 40 m².
- sala narad / sala wykładowa dla stażystów. Powierzchnia użytkowa ok. 40 m².
- łazienka (z WC, prysznicem, umywalką) dla personelu. Powierzchnia użytkowa około 10 m².
- pokój socjalny z aneksem kuchennym (dla pracowników biura). Powierzchnia użytkowa około 15 m².
- magazyn podręczny, powierzchnia użytkowa ok. 10 m².

Należy przewidzieć lokalizację komory typu mroźnia na padłe zwierzęta (o pow. około 10 m² wraz z salą sekcijną o pow. ok. 15 m²), przy czym jej lokalizacja wymaga miejsca, które będzie niewidoczne dla osób innych, niż personel Ośrodka. Wykonawca zweryfikuje i zaproponuje umiejscowienie przedmiotowego pomieszczenia – w budynku nr 1 lub w budynku nr 2 – propozycja lokalizacji przedmiotowego pomieszczenia musi uzyskać akceptację Zamawiającego.

Ilość i zakres funkcji oraz zadań realizowanych w budynku a także rozkład pomieszczeń – do weryfikacji przez Projektanta – pod kątem potrzeb przedmiotowego Ośrodka. Istnieje możliwość zmniejszenia lub zwiększenia zarówno ilości jak i powierzchni ww. pomieszczeń, a także ich funkcji. Zweryfikowana koncepcja powinna uzyskać akceptację Zamawiającego. W koncepcji należy dążyć do możliwości spełniania przez pomieszczenia kilku funkcji, tak aby nie zakłócić procesu udzielania pomocy zwierzętom, ale również w taki sposób, aby nie doprowadzać do nadmiernego rozrostu liczby i wielkości pomieszczeń. Wykonawca zweryfikuje założenia ogólne dot. połączeń funkcjonalnych poszczególnych pomieszczeń i zaproponuje rozwiązania optymalne.

- b) Pozostałe elementy zabudowy - podjazd, miejsca postojowe, dojazd do strefy zaplecza gospodarczego w budynku nr 2, garaż lub wiaty dla maszyn, agregat prądotwórczy, miejsce gromadzenia odpadów, płyta obornikowa i zbiornik na gnojówkę, kompostownik, teren przeznaczony do produkcji lub przechowywania leśnego materiału sadzeniowego oraz maszyn i narzędzi do pielęgnacji lasu jak również pozyskiwania surowca drzewnego.

c) **BUDYNEK NR 2 - STAŁEGO DOZORU/GOSPODARCZY (powierzchnia zabudowy od ok. 300 do ok. 350 m²);**

Budynek stałego dozoru zwierząt – parterowy, niepodpiwniczony z poddaszem nieużytkowym; w budynku, znajdującym się w pobliżu lecznicy (budynku nr 1), będą przebywały podleczone już zwierzęta, lecz mimo to wymagające jeszcze opieki; na parterze budynku należy wydzielić boksy z rozsuwanymi drzwiami; każdy z boksów ma posiadać swój ogrodzony wybieg. Obiekt winien zawierać ponadto pomieszczenie do obserwacji lub kwarantanny. Zakłada się następujący, wstępny podział funkcjonalny powierzchni parteru budynku: powierzchnia dla dozoru stałego 50%, powierzchnia magazynowo-gospodarcza 50%.

Budynek należy zaprojektować w sposób nawiązujący charakterem do zabudowy wiejskiej, z możliwie dużym wykorzystaniem materiałów naturalnych (drewno, ceramika).

W budynku powinny być zlokalizowane następujące pomieszczenia/funkcje:

- miejsce dla mniejszych zwierząt po intensywnej terapii lub kopytnych i większych drapieżników na intensywnej terapii.
- budynek podłużny z boksami i wybiegami po jednej lub po dwóch stronach budynku.
- w budynku powinny znajdować się kojce dla rehabilitowanych zwierząt z wyjściami na zewnątrz budynku – na teren wygrodzonych wybiegów.
- kojce zamykane (oddzielone przesuwными drzwiami od wybiegów). Doświetlenie kójców światłem naturalnym i sztucznym. Niezbędne zapewnienie możliwości punktowego dogrzewania – np. promiennikami.
- kojce powinny być przygotowane dla różnych gatunków zwierząt, podzielone na część zabudowaną i wybiegową.
- wybiegi z nawierzchnią naturalną. W przypadku zwierząt wykonujących podkopy – stałe podłoże uniemożliwiające podkop, przykryte naturalnym materiałem (piasek, ziemia). Stałe podłoże powinno posiadać przepuszczalność umożliwiającą wsiąkanie wody (np. betonowe ażurowe).
- w budynku należy przewidzieć odpowiednio wydzielone pomieszczenie z drzwiami i śluzą mogące pełnić funkcję kwarantanny.
- przewiduje się wykonanie ok. 10 kójców z wybiegami zewnętrznymi – zaprojektowanymi pod kątem spełniania potrzeb grup zwierząt leczonych i rehabilitowanych w Ośrodku. Ilość, wielkość kójców i wybiegów powinna zostać zweryfikowana przez Projektanta – a propozycje zmian powinny uzyskać akceptację Zamawiającego. Technologie wykonania kójców i wybiegów zewnętrznych powinny być dostosowane do potrzeb grup zwierząt leczonych i rehabilitowanych w Ośrodku, oraz zapewniać bezpieczeństwo zarówno zwierząt jak i personelu zajmującego się zwierzętami. Dla co najmniej 2 kójców należy zaprojektować ściany w wykonaniu bezpiecznym dla zwierząt płochliwych – okładzina miękka.
- w budynku powinny się także znajdować pomieszczenia gospodarcze o następujących przeznaczeniach: magazyny na sprzęt (do odłowów, ogrodniczy, taczki itp.); garaż dla pojazdu lub pojazdów; magazyn na paszę (ziarno, siano, kiszonka, rośliny okopowe itp.); Projektant proponuje ilość, wielkość oraz funkcje poszczególnych pomieszczeń, a projekt (z ich rozmieszczeniem w budynku) przedstawi do akceptacji Zamawiającego;
- Budynek stałego dozoru powinien być połączony z budynkiem głównym w sposób umożliwiający łatwe przemieszczanie się personelu niezależnie od pory dnia i warunków atmosferycznych, np. poprzez korytarz lub łącznik.

d) WYBIEGI, WOLIERY I WYGRODZENIA

Wybiegi i wygrodzenia wraz z zadaszeniami odpowiednie dla różnych gatunków i grup zwierząt; większość wiat i wygrodzeń bez nawierzchni utwardzonej, nawierzchnie naturalne z trawy. Dla wszystkich wygrodzeń i wolier w ramach odpowiednich grup zaleca się zachowanie modułowości umożliwiającej elastyczne dzielenie i łączenie, a także możliwość rozbudowy. W przypadku wolier dla ptaków należy przewidzieć możliwość łączenia w lotnię.

Wybiegi i woliery powinny być:

- wyposażone w śluzy wejściowe z drzwiami przesuwными; z zabudowanymi schronieniami przed deszczem i wiatrem (budkami dla zwierząt);
- w zależności od potrzeb i bezpieczeństwa przetrzymywanego gatunku zwierząt – zadane siatką;
- dla szponiastych oraz sów ściany drewniane i siatka tylko od góry,
- ofiary w oddaleniu od swoich drapieżców,
- wysokość woliery/zagrod/kojców dostosować do specyfiki gatunków.

Teren przeznaczony pod wybiegi i woliery powinien zawierać:

- kompleks wygrodzeń i klatek dla ptaków i zwierząt wodnych wraz z oczkami wodnymi;
- strefę woliery dla ptaków;
- kompleks woliery i klatek dla ssaków;
- zagrody dla zwierząt kopytnych;
- wybieg dla zwierząt kopytnych;
- hibernakulum dla jeży i nietoperzy.

Powierzchnia wybiegów winna być dostosowana do wymagań biologicznych danych gatunków, zapewniając dobrostan zwierząt przebywających.

Ponadto należy uwzględnić na terenie Ośrodka lokalizację następujących obiektów:

- a) płyta obornikowa – przeznaczona na gromadzenie odpadów zwierząt roślinożernych. Płyta połączona ze zbiornikiem na gnojówkę; dla odchodów zwierząt mięsożernych osobny, szczelny, wybieralny zbiornik.
- b) obiekty małej architektury – śmietnik na odpady segregowane, ławki, kosze na śmieci itp.; stanowiące komplet pod względem stylistycznym i materiałowym.

Istotnym elementem kompozycji terenu Ośrodka oraz podziału funkcjonalnego powinna być istniejąca na działce zielen.

Dla Ośrodka należy zapewnić dojazd pożarowy zgodnie z obowiązującymi przepisami rozporządzenia 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). Należy przeanalizować możliwe warianty realizacji drogi dojazdowej i wybrać optymalny z punktu widzenia możliwości realizacji oraz późniejszego funkcjonowania Ośrodka.

Wszystkie obiekty na terenie Ośrodka powinny być dostępne utwardzonymi nawierzchniami. Droga dojazdowa i wjazd na teren muszą umożliwiać dojazd samochodu ciężarowego z możliwością nawracania. Należy przewidzieć rozdzielanie wjazdów dla osób postronnych i personelu z możliwością rozłożenia mat dezynfekcyjnych w razie takiej potrzeby.

Cały teren inwestycji powinien być ogrodzony ogrodzeniem pełnym, drewnianym.

Przewiduje się, że na potrzeby Ośrodka zostanie zarezerwowana powierzchnia około 1,8 ha, uwzględniająca możliwość przyszłej rozbudowy Ośrodka – do ok. 3 ha. Wykonawca powinien tak zaprojektować układ obiektów na terenie inwestycji, aby była możliwość rozbudowy Ośrodka o kolejne woliery dla zwierząt – zgodnie z bieżącymi potrzebami.

Budynek nr 2, w miarę możliwości, powinien być połączony tzw. przepędem z wybiegiem dla zwierząt kopytnych. Projektant dostosuje wyposażenie wolier do potrzeb przetrzymywanych zwierząt – Projektant proponuje rozwiązania projektowe, które muszą uzyskać akceptację Zamawiającego. Istnieje możliwość zmiany ilości, powierzchni i wyposażenia wolier – zgodnie z potrzebami przedmiotowego Ośrodka.

Powyższe wytyczne mogą zostać zmodyfikowane przez Zamawiającego na etapie opiniowania koncepcji projektowej, po przeanalizowaniu i przedstawieniu przez Projektanta możliwości zagospodarowania działki i zrealizowania układu funkcjonalnego.

