

## PROJEKTNI ZADATAK

Za predmet nabave: **Izrada investicijske studije projekta "Centar za pomoć i brigu o starijim i nemoćnim osobama -Šolta"**

### Detaljan opis predmeta nabave:

Općina Šolta namjerava prijaviti Projekt Centar za pomoć i brigu o starijim i nemoćnim osobama – Šolta“ na Poziv za dodjelu bespovratnih sredstava C4.3. R3-I4 Izgradnja i opremanje centara za starije osobe (u nastavku „Poziv“) za financiranje iz Nacionalnog plana oporavka i otpornosti 2021. – 2026., Rok za podnošenje prijave na predmetni Poziv je 22. ožujka 2023. godine.

Projekt podrazumijeva izgradnju i opremanje Centra za pomoć i brigu o starijim i nemoćnim osobama kapaciteta 50 korisnika u stalnom smještaju i 30 u dnevnom, Blagovaonica kapaciteta 88 korisnika te zdravstveni prostori kapaciteta 9 osoba s pratećim sadržajima. Postojeća čestica na kojoj je projektirano idejno rješenje nove zgrade za smještaj starijih i nemoćnih osoba nalazi se u naselju Srednje Selo na otoku Šolta, Općina Šolta i to na kat. čest. 1652, K.O. SREDNJE SELO, na lokaciji „Stara Guvna“.

Unutar planiranog obuhvata zahvata nalazi se uz sami sjeverni rub čestice već postojeća manja prizemna građevina poslovne namjene i uz nju igralište/boćalište. Ovim projektom planirana je promjena namjene predmetne ozakonjene poslovne namjene u zgradu pomoćne namjene, a koja će u konačnici temeljem ovoga projekta dobiti namjenu pomoćne građevine na predmetnoj parceli i služiti će kao spremište i pomoćni prostor za potrebe obavljanja aktivnosti samog Centra. U njoj su planirana moguća spremišta za sportske rekvizite i opremu koja će se koristiti za potrebe organiziranja rekreativnih i drugih aktivnosti i/ili koja će pružati potporu u obavljanju drugih poslova nužnih za obavljanje funkcije Centara za brigu o starijim i nemoćnim osobama.

Projektirana je zgrada koja ima slijedeću kvadraturu unutrašnjih korisnih prostora:

POVRŠINA ZAHVATA – PARCELE – 6831 m<sup>2</sup>

Ukupna projekcija izgrađenog dijela zahvata – 1301,82 m<sup>2</sup>

Postotak izgrađenosti – 19,06 %

ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA

Pparc - 6831,00m<sup>2</sup> (površina parcele/zahvata)

Pizgr (površina pod građevinama – ortogonalna projekcija na zemljišnu česticu) – 1301,82 m<sup>2</sup>

zgrada 1 (ozakonjena prizemna zgrada) - 31,71m<sup>2</sup>

zgrada 2 (novo projektirana zgrada centra za brigu o starijim i nemoćnima) – 1.270,11 m<sup>2</sup>

Pizgr - sveukupno – 1.301,82m<sup>2</sup>

BRP (bruto površina zgrada)

UKUPNO ZGRADA 1 - (ozakonjena prizemna zgrada) – 31,71m<sup>2</sup>

zgrada 2 (novo projektirana zgrada centra za brigu o starijim i nemoćnima)

• Prizemlje - 988 m<sup>2</sup>

- 1. kat - 1.167 m<sup>2</sup>
- 2. kat - 1.032 m<sup>2</sup>

#### UKUPNA BRUTO POVRŠINA ZGRADA 2 – 3.187m<sup>2</sup>

Prostorna organizacija same zgrade doma za starije i nemoćne osobe počiva na strukturiranju prostora sukladno projektnom zadatku investitora, a koji uključuje smještaj najvećeg dijela pratećih sadržaja u prizemlju, te smještaj stambenih jedinica korisnika doma na gornje dvije etaže zgrade. Sama zgrada organizirana je tako da su prostori u kojima se kreću i koje koriste korisnici doma smještene u troetažni kubus na istoku zahvata (prizemlje i dva kata), dok su prateće prostorije za zaposlenike, kuhinja i tehnički prostori i spremišta smješteni u prizemnom aneksu na zapadnom kraju građevine.

Glavni ulaza za korisnike i njihove posjetioce je na sjeverozapadnom uglu prizemlja zgrade i veže se na pristup sa koridora nesvrstane ceste DC111 – LC67111. uz taj su ulaz uz koridor ceste smještene i 4 prilagođena invalidska parkirališna mjesta, kao lokacije najbliže ulazu. Uz ulaz je sa sjeverne strane smješten prostor namijenjen svakodnevnom korištenju kao interni caffè bar za korisnike i njihove posjetioce, dok je u produžetku prema zapadu smješten prostor za konzumaciju hrane (restoran), te dalje u toj osi i prostor kuhinje sa prostorima za pohranu namirnica, te prostorijama kuhinjskih spremišta i prostorija za kuhinjsko osoblje. Na zapadu aneksa sa gospodarskim sadržajima nalazi se ulaz za osoblje, te s južne strane spremišta i svlačionice sa sanitarijama za djelatnike, sa sjeverne strane i sanitarije i svlačionice za kuhinjsko osoblje. Sami zapadni dio aneksa sa gospodarskim prostorima zauzima prostor za instalacije i manji prostor spremišta.

U glavnom dijelu prizemlja uz istočno pročelje (južno od ulaza smješteni su prostori dnevnog boravka i prostori za dnevne aktivnosti. Uz južno pročelje prizemlja organizirani su prostori administracije doma, te uz njih prema zapadu prostor za pohranu lijekova, uz koji je na samom jugozapadnom uglu prizemlja organizirana ordinacija liječnika i sjeverno od nje prostor prostorije za sestru, te dalje prema sjeveru i dvije prostorije za potencijalnu pojačanu skrb korisnika doma. Između trakta sa zdravstvenim sadržajima u prizemlju i prostora restorana i kuhinje nalazi se hodnik (prilaz prema gospodarskim sadržajima i prostorima zaposlenika doma), te unutar posebnog predprostora i posebne sanitarije za dnevne korisnike doma (muške i ženske sanitarije, te sanitarije za invalidne osobe).

Vertikalne komunikacije unutar zgrade riješene su glavnim prilagođenim stubištem u posebnom aneksu koji je otvoren prema natkrivenom atriju (dvorištu oko koga su organizirani prostori doma), pomoćnim stubištem smještenim uz istočno pročelje zgrade, te posebnim dizalom (dimenzije koje omogućavaju prijevoz i teško pokretnih ili nepokretnih korisnika na gornje etaže) smješten uz glavno stubište u izdvojenom dijelu strukture sa direktnim izlazom na vanjsko, natkriveno dvorište (atrij).

Horizontalne komunikacije na svim etažama su takve da je minimalna širina komunikacijskih hodnika veća od 150 cm svijetle širine i ista omogućava nesmetano korištenje i osobama smanjene pokretljivosti ili invalidnim osobama u invalidskim kolicima, budući da na istima nisu predviđene denivelacije veće od 1 cm.

Na prvom katu zgrade prema zapadnom pročelju organiziran je i izlaz na prohodnu terasu koja je namijenjena korisnicima doma (smještena iznad aneksa sa gospodarskim sadržajima u prizemlju).

Cijela struktura doma organizirana je oko natkrivenog, no otvorenog dvorišta (atrija, koje u prizemlju i kroz dobar dio prvog kata (uz južno pročelje zgrade) ima moguću direktnu otvorenu vezu sa južnim dijelom čestice na kojoj se planira zahvat. Veza između natkrivenog atrija i parkovno uređenog južnog dijela parcele ostvarena je preko velikog prolaza u prizemlju i na prvom katu. Sam južni dio parcele biti će uređen ana način kojim će se osigurati korištenje i sadržaji primjereni korisnicima doma, ali i lokalnoj zajednici.

PRISTUP NA PROMETNU POVRŠINU predviđen je kolnim prilazom širine minimalno 5,5 metara na sjeveroistočnom rubu čestice u vidu dvosmjernog kolnog pristupa (ulaz i izlaz) širine minimalno 5,5 metara, koji omogućava nesmetani ulazak i izlazak osobnih i interventnih vozila na česticu, ali i prilaz pješacima sa javnoprometne površine (put uz zapadnu stranu čestice zahvata ulica). Na samoj čestici pristup interventnim vozila moguće je i južno od planirane građevine kolno pješačkim pristupom koji omogućava prilaz interventnih vozila sa svih strana građevine, te prilaz u unutrašnjost građevine preko prolaza koji vodi u atrij planiranog zahvata. Na čestici je sukladno zahtjevima iz prostorno planske dokumentacije osigurana mjesta za vozila u mirovanju i to 4 prilagođena parkirališna mjesta za invalidne osobe u blizini glavnog ulaza u građevinu (uz koridor postojeće pristupne ceste), 12 parkirališnih mjesta uz koridor postojeće pristupne ceste južno od glavnog ulaza, 8 parkirališnih mjesta sjeverno od novoplanirane zgrade i južno od postojeće ozakonjene zgrade na samoj čestici, te 4 parkirališna mjesta južno od trakta sa servisnim prostorima i kuhinjom (uglavnom namijenjena održavanju, opskrbi i zaposlenicima)

ODVODNJA OTPADNIH VODA Odvodnja sanitarnih otpadnih voda i oborinskih otpadnih voda s manipulativnih površina na čestici i površine parkirališta priključiti će se zajedničkim priključkom na sustav javne odvodnje (po njegovoj izgradnji i puštanju u pogon, dok će se tijekom rada, a prije izgradnje predmetnog sustava na čestici izgraditi bio mehanički pročistač koji će zadovoljiti sve tražene uvjete za preradu otpadnih i fekalnih voda koje nastaju tijekom korištenja predmetne građevine. Otpadne vode iz prostora za pripremu hrane projektom se planiraju preko separatora masnoće prirediti za konačnu dispoziciju u interni sustav sanitarne odvodnje. Oborinske vode s krova objekta (uvjetno čiste otpadne vode) prikupljaju se zatvorenom kanalizacijskom mrežom i upuštaju u upojne bunare (s mogućnosti da se kasnije po eventualnoj izgradnji iste prikupljaju u posebna spremišta – cisterne, a kako bi se koristila za navodnjavanje zelenih površina uz zahvat, a tijekom sušnih vremena). Oborinska odvodnja sa parkirališta i manipulativnih površina na kojima se planira učestali promet i zadržavanje vozila se sukladno posebnim uvjetima planira prikupljati preko separatora lakih tekućina prije njihove dispozicije.

NISKONAPONSKA ELEKTRIČNA MREŽA Građevina će se priključiti na postojeću niskonaponsku električnu mrežu preko za to predviđenog priključnog ormarića, dok će se na ravnom krovu druge etaže instalirati foto naponske ćelije koje će omogućiti proizvodnju električne energije za dio dnevnih potreba planiranog zahvata.

Za planiranu investiciju izrađen je Glavni projekt ZOP GP/004-01-2022 izrađena od Gilan d.o.o. glavni projektant Dr.sc. Dražen Arbutina prof.v.š. dipl.ing.arh, a temeljem kojeg je ishodovana Građevinska dozvola, koja će biti pravomoćna dana 22.03.2023. (očekivani datum), o čemu ovisi i sama prijava projekta na predmetni Poziv.

Procijenjena vrijednost investicije u zgradu s ugradbenom opremom sukladno Glavnom projektu je 4.087.862,50 Eura a ukupna vrijednost investicije u ovom trenutku nije poznata jer su u izradi detaljni troškovnici opreme koji će biti stavljeni na raspolaganje Naručitelju 10.ožujka 2023.

Nositelj i prijavitelj projekta je Općina Šolta, dok je

## **OPIS USLUGA**

Kako bi Naručitelj ostvario prava na bespovratna sredstva iz Nacionalnog plana oporavka i otpornosti na temelju planirane investicije kroz predmetni poziv, od Pružatelja usluga traži se usluga izrade investicijske studije s obveznim sadržajem prema obrascu i uputama iz Poziva a što podrazumijeva slijedeće:

- Odabrani ponuditelj dužan je detaljno proučiti sve uvjete Poziva i nužnu prijavnu dokumentaciju
- Pregled dostupne tehničke dokumentacije i dozvola
- Izrada koncepta ili sinopsisa projekta
- Izrada detaljnog proračuna temeljem izvedbenih troškovnika i troškovnika opreme
- Konačno definiranje poslovnog modela Centra u suradnji s korisnikom
- Izrada studije izvodljivosti prema obrascu iz Poziva
- Priprema ostalih informacija potrebnih za ispunjavanje prijavnog obrasca\*
- Suradnja s osobljem JU RERA S.D. u finalizaciji projektne prijave prema potrebi

\*Ispunjavanje samog prijavnog obrasca obveza je J.U. RERA S.D.

Rok za izradu investicijske studije odnosno svih prethodno opisanih usluga je najkasnije 20.3.2022. (2 dana prije roka za prijavu projekata). Kako bi se mogao ispoštovati zadani kratak rok, Naručitelj je u obvezi dostaviti Izvršitelju sve potrebne tražene podatke u što kraćem roku:

- Podaci o financijskom kapacitetu prijavitelja i partnera, tehnička dokumentacija, projektni tim (najkasnije dva dana po potpisu ugovora)
- Detaljni troškovnici i cijene dobivene temeljem analize tržišta (najkasnije do 13.3.2023.)

U slučaju kašnjenja dostave ključnih podataka od strane Naručitelja, Pružatelj usluge zadržava pravo produljiti postavljeni rok.

Pružatelj usluge oslobađa se odgovornosti za eventualno kašnjenje u prijavi projekta ukoliko ne dobije pravovremeno sve potrebne podatke.

U procesu izvršenja zadatka, Pružatelj usluge će vršiti stalne konzultacije s Naručiteljem koji je dužan pravovremeno dostavljati nužne informacije o investiciji.

## **OBVEZE NARUČITELJA U PROCESU PRIPREME**

Od Naručitelja se očekuje da, u prethodno definiranim rokovima, a prije krajnjeg roka za predaju projektne prijave definirane Pozivom, dostavi sve potrebne informacije, dokumente, materijale te prema potrebi omogućiti pristup lokaciji i pristup resursima potrebnim za pružanje cjelokupne usluge kao i pružanje sve potrebne stručne, tehničke i logističke podrške nužne za uspješnu realizaciju usluga.

Uz dostavljanje navedenih podataka, obveza Naručitelja je staviti na raspolaganje svoje zaposlenike koji će sudjelovati u procesu izrade investicijske studije (dostava potrebnih podataka za definiranje poslovnog modela Centra i procijenjenih troškova).

Naručitelj se obvezuje u zadanim rokovima:

- dostaviti troškovnik radova izvedbene razine s projektantskom procjenom cijena po stavkama troškovnika u excel formatu (otvoreno),
- Troškovnik ostale opreme uz analizu tržišta (tri ponude)
- S pružateljem usluge usuglasiti informacije o predviđenom poslovnom modelu Centra (opseg usluga, cjenovna politika, broj i struktura zaposlenih, način osiguranja likvidnosti tijekom provedbe projekta, sastav projektnog tima i sl )

Po prihvaćanju ponude, Pružatelj usluge će obaviti detaljniji uvid u poslovanje te definirati ostale eventualno potrebne inpute za izradu investicijske studije za što se Naručitelj obvezuje staviti na raspolaganje barem jednu odgovarajuću osobu za kontakt i dostavu informacija.