

## Wytyczne do opracowania programu funkcjonalno-użytkowego dla zadania „Modernizacja kompleksu sportowego Centrum Rekreacji Wodnej i Sportu w Strzelcach Opolskich”

### Stan istniejący:

Pochodzący z lat 30 XX w. kompleks basenów odkrytych obejmujący:

- basen duży o wymiarach 50 x 22 m (niecka betonowa) z wieżą do skoków do wody (poziom 3 m i 5 m),
- basen średni (niecka betonowa) o wymiarach 40 x 20 m,
- brodzik dla dzieci r = 7,5m (niecka betonowa),
- boisko do plażowej piłki siatkowej,
- kort tenisowy.

Kąpielisko ujęte jest w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Obiekt rozbudowany w roku 2011 o pływalnię krytą składającą się z basenu rekreacyjnego, basenu sportowego oraz sauny fińskiej oraz wymaganego zaplecza. Niezbędna infrastruktura techniczna (technologia wody – system uzdatniania i podgrzewania, kotłownia z kotłem gazowym itp.) zlokalizowana jest w części podziemnej obiektu gdzie znajduje się m.in. obszerne podbasenie posiadające potencjał w zakresie technicznym oraz przestrzennym do wykorzystania na potrzeby rozbudowy lub modernizacji całego kompleksu.

Całe kąpielisko wyposażone jest w system dróg dojazdowych oraz parkingów.

### Cele planowanego zadania:

Cel główny - zwiększenie atrakcyjności kąpieliska poprzez integrację funkcjonalną i techniczną części krytej oraz odkrytej przy jednoczesnym uwzględnieniu obiektów sportowych i rekreacyjnych niezwiązanych z wodą.

Cele szczegółowe:

- I. Unowocześnienie i zmodernizowanie części odkrytej kąpieliska tak by dostosować je do dzisiejszych standardów oraz oczekiwań i potrzeb mieszkańców – wzmocnienie jego rekreacyjnego charakteru dzięki ściślejszemu podziałowi na strefy zabaw dla dorosłych i młodzieży (większa część istniejącego basenu dużego) oraz dzieci starszych i najmłodszych (istniejący basen średni i brodzik) z zachowaniem sportowej funkcji (skoki do wody) w mniejszej części basenu dużego oraz uwzględnieniem pozostałych obiektów (całoroczny plac zabaw, kort tenisowy, boiska do siatkówki),
- II. Zmniejszenie i racjonalizacja kosztów eksploatacyjnych całego kompleksu poprzez integrację i powiązanie funkcjonalne technologii wody przy możliwie największym udziale odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika i pompy ciepła) – **na podstawie szacowanego zapotrzebowania na energię będącego podstawą do ewentualnego etapowania działań w tym zakresie (ilość i parametry pomp ciepła i paneli fotowoltaicznych projektant ustali w trakcie konsultacji z zamawiającym),**
- III. Poprawa funkcjonalności i zwiększenie atrakcyjności części krytej kompleksu poprzez rozszerzenie oferty obiektu o atrakcje dla najmłodszych.

**Ogólne uwarunkowania planowanej inwestycji** – przebudowa istniejącego kąpieliska miejskiego:

1. w zakresie celu I. – część zewnętrzna: przebudowa niecek basenowych, modernizacja infrastruktury towarzyszącej (zaplecze rekreacyjne i sportowe)
2. w zakresie celu II. – część zewnętrzna i kryta: modernizacja i rozbudowa systemu zasilania w energię oraz technologii wody (m.in. uzdatnianie i ogrzewanie) przy zastosowaniu pomp ciepła i paneli fotowoltaicznych z maksymalnym wykorzystaniem potencjału istniejącego zaplecza oraz infrastruktury funkcjonującej w części krytej obiektu a także w centrum usługowo-rekreacyjnym (Strzeleckie Łazienki).
3. w zakresie celu III. – część kryta: adaptacja byłej części gastronomicznej na potrzeby basenu z atrakcjami wodnymi dla najmłodszych wraz z zagospodarowaniem terenu przyległego.

### **Założenia ogólne w ramach celu I.:**

1) Gruntowna przebudowa niecki basenu dużego poprzez wydzielenie w nim (lub wykonanie oddzielnych i niezależnych niecek):

**a) odkrytego wodnego placu zabaw (część rekreacyjno-zabawowa) obejmująca zabawy i atrakcje wodne: np. wodospady, rwąca rzeka, zjeżdżalnia dla dzieci itp. – w ramach wydzielonych barierami dwóch stref o różnych głębokościach.**

Orientacyjne wymiary tej części: ok. 16 x 30 m. Przewiduje się wykonanie niecki basenu rekreacyjno-sportowego ze stali nierdzewnej.

b) części sportowej (skoki do wody: wieża). Proponuje się jednocześnie przeanalizować wykonanie betonowej niecki basenu do skoków.

Konieczna będzie przy tym ocena stanu technicznego niecki basenu dużego pod kątem możliwości jej wykorzystania do powyższych celów z jednoczesnym uwzględnieniem oceny stanu technicznego i parametrów wieży z punktu widzenia spełniania przez nią aktualnych wymogów i wytycznych.

Obiekt będzie funkcjonował w sezonie letnim.

**2) Przebudowa niecki basenu średniego na mokry plac zabaw,**

Proponuje się jednocześnie przeanalizować wykończenie tej części betonem powlekanym tworzywem sztucznym, względnie membraną z tworzyw sztucznych.

Konieczna będzie przy tym ocena stanu technicznego niecki basenu średniego pod kątem możliwości jej wykorzystania do powyższych celów.

Obiekt będzie funkcjonował w sezonie letnim.

3) Rozbiórka i zagospodarowanie terenu po istniejącym brodziku, ewentualnie przebudowa na mały brodzik dla najmłodszych, przy czym dopuszcza się zmianę jego lokalizacji. Obiekt będzie funkcjonował w sezonie letnim.

4) Budowa klasycznego placu zabaw w strefie obecnych boisk do siatkówki z jednoczesnym ich zachowaniem i odnowieniem, przy czym na ewentualną potrzebę etapowania inwestycji wskazać kilka podstawowych urządzeń zabawowych do realizacji w jej pierwszej fazie. Obiekt będzie funkcjonował cały rok.

W ramach działań, o których mowa w pkt. 1) ÷ 3) należy uwzględnić nawiązanie do historii obiektu (detale, mała architektura itp.).

### **Założenia ogólne w ramach celu II.:**

A. Zaopatrzenie w energię, infrastruktura techniczna oraz zaplecze socjalno-bytowe:

Zmodernizowany kompleks należy docelowo zasilić w energię uzyskiwaną w maksymalnym stopniu z odnawialnych źródeł energii (pompy ciepła, fotowoltaika) z uwzględnieniem i przy maksymalnym wykorzystaniu aktualnie funkcjonującej infrastruktury:

- istniejące pompy ciepła i systemy technologii wody basenowej w części krytej kompleksu,
- przestrzeń podbasenia i zaplecza technicznego krytej pływalni, ewentualnie dachów w miarę ich konstrukcyjnej dostępności oraz usytuowania względem stron świata.

Istniejący i planowany do realizacji system zaopatrzenia w energię oraz technologii wody basenowej powinny być docelowo zintegrowane i wzajemnie się uzupełniać w zależności od pory roku oraz zapotrzebowania energetycznego, przy czym w pierwszej fazie (etapie) dopuszcza się wspomaganie technologii wody w części zewnętrznej energią z kotłowni istniejącej w części krytej.

B. Węzły sanitarne:

wykorzystanie i ewentualna przebudowa (powiększenie) istniejącego zaplecza sanitarnego w obiekcie „Strzeleckich Łazienek” oraz krytej pływalni.

C. Komunikacja:

docelowo rozwiązania funkcjonalne całego kompleksu (obiekty istniejące i planowane do realizacji) powinny umożliwiać użytkownikom oddzielny dostęp do części krytej i otwartej, przy czym należy zapewnić całoroczny darmowy dostęp do klasycznego placu zabaw w strefie istniejących boisk do siatkówki.

D. Zieleń:

należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej przy czym dopuszcza się dostosowanie zieleni średniej i niskiej do potrzeb lokalizacji paneli fotowoltaicznych z jednoczesną możliwością powiększenia terenu kompleksu (w kierunku linii kolejowej).

**Założenia ogólne w ramach celu III.:**

IIIa. Wykonanie krytego wodnego placu zabaw w istniejącym budynku kompleksu nastąpi na podstawie będącej w dyspozycji Zamawiającego dokumentacji technicznej i pozwolenia na budowę.

IIIb. Zagospodarowanie terenu przyległego do byłej części gastronomicznej części obiektu polegać będzie na likwidacji obecnego tarasu i wykonaniu w jego miejscu schodów do będącego w trakcie realizacji saunarium.

**Pozostałe założenia:**

Aa. W pracach projektowych należy uwzględnić zabytkowy charakter obiektu.

Ab. Należy uwzględnić charakter projektowanego obiektu umożliwiający dostępność oraz integrację osób niepełnosprawnych zarówno w sferze komunikacji jak i korzystania z basenów oraz placów zabaw.

Ac. Należy przewidzieć kompleksowy remont ogrodzenia kompleksu, w szczególności część wschodnią i północną.

Ad. Pozostałe zagospodarowanie terenu:

- należy przewidzieć stosowne strefy wypoczynku z małą architekturą (ławki, leżaki itp.) ze szczególnym uwzględnieniem osłony przed słońcem w strefie zabaw dla najmłodszych,
- należy przewidzieć miejsce dla zaplecza gastronomicznego w wersji mobilnej (dojazd, utwardzenie terenu, przyłącze energetyczne itp.).

Ae. Zakres będącego przedmiotem zamówienia Programu Funkcjonalno-Użytkowego będzie zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2454). PFU posłuży do opisu przedmiotu zamówienia oraz oferty i obejmować będzie również ustalenie planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych.

Af. Do obowiązków projektanta należeć będzie regularne odbywanie spotkań z inwestorem w celu omawiania i eliminacji problemów, które mogą wystąpić w trakcie prac projektowych w ilości do 4, ponadto dopuszcza się spotkania w trybie zdalnym (szczegółowe warunki zostaną zawarte w umowie o wykonanie PFU).

Ag. Środki finansowe, którymi dysponuje inwestor na realizację dokumentacji technicznej oraz robót budowlanych ograniczają się do kwoty rzędu 11 mln zł, stąd wskazana wyżej potrzeba podejścia projektowego uwzględniającego:

- etapowanie zadania: zagadnienia wskazane w pkt. 4) oraz A.
- możliwą redukcję zakresu zadania: zagadnienia wskazane w pkt. 3).
- sposoby wykończenia niecek: zagadnienia wskazane w pkt. 1) i 2).

Konsekwencją powyższego będzie ujęta w trakcie prac nad PFU analiza wariantowości zadania obejmująca zakresy robót możliwych do przeprowadzenia a co za tym idzie stosowne warianty kosztowe inwestycji.

Ah. Termin realizacji Programu Funkcjonalno-Użytkowego: 30-11-2022 r., przy czym dopuszcza się jego przedłużenie maksymalnie do dnia 16-12-2022 r. (szczegółowe warunki zostaną zawarte w umowie o wykonanie PFU).