

Z-01

Opis przedmiotu umowy

1.1

Merytoryczny – założenia inwestycyjne:

- 1) Budynek byłego Magazynu Solnego należy dostosować do nowej funkcji – Nadodrzański Bazarek Produktów Regionalnych z możliwością użytkowania jako tawerny. W ramach umowy należy uzgodnić i zaprojektować:
 - A. technologię renowacji oraz konserwacji istniejących elementów budynku oraz równocześnie:
 - B. rozwiązania materiałowe dla wnętrza, fasady oraz zagospodarowania terenu,
 - C. rozwiązania kolorystyczne dla wnętrza, fasady oraz zagospodarowania terenu,
 - D. technologię systemów wentylacji, ogrzewania, wod-kan, elektrycznego, niskoprądowych (schematy, kalkulacje, zestawienia urządzeń)równolegle:
 - E. schematy powiązań funkcjonalnych uwzględniające:
 - E.1 przestrzeń wystawienniczo-handlową i restauracyjną
 - E.2 przestrzeń kuchenną z piecem chlebowym, przystosowaną do organizacji warsztatów kulinarnych oraz do wykorzystywania jako otwartej kuchni restauracyjnej
 - E.3 przestrzeń edukacyjno-kulturalną - umożliwiającą prowadzenie warsztatów, prelekcji, koncertów i in. eventów
 - E.4 zaplecze magazynowe dla przestrzeni wystawienniczo-handlowej oraz kuchennej
 - E.5 zaplecze sanitarne dla klientów oraz pracowników /obsługi
- 2) Do potrzeb nowej funkcji należy przystosować przynależne patio od strony ul. Boh. Getta oraz plac przed budynkiem Magazynu.
- 3) Budynek powinien być zaprojektowany z uwzględnieniem zapewnienia dostępności architektonicznej oraz niezbędnych zabezpieczeń przy minimalnej ingerencji w historyczny charakter budynku.
- 4) W budynku należy zaprojektować/ odtworzyć historyczne materiały i technologie wykonania, chyba, że inne aspekty uniemożliwią ich zastosowanie.
- 5) W budynku należy zaprojektować systemy pozyskujące ciepło/cieplą wodę z energii odnawialnej lub - jeżeli analizy wykażą ich nieekonomiczność na dzień realizacji projektu - przewidzieć w rozwiązaniach projektowych możliwość zastosowania ich w przyszłości bez ingerencji w elementy budowlane obiektu.
- 6) W budynku należy zaprojektować system odzyskujący ciepło z wody szarej lub - jeżeli analizy wykażą ich nieekonomiczność na dzień realizacji projektu - przewidzieć w rozwiązaniach projektowych możliwość zastosowania ich w przyszłości bez ingerencji w elementy budowlane obiektu.
- 7) W budynku należy zaprojektować system odzysku wody deszczowej.
- 8) W budynku należy zaprojektować system magazynujący energię lub - jeżeli analizy wykażą ich nieekonomiczność na dzień realizacji projektu - przewidzieć w rozwiązaniach projektowych możliwość zastosowania ich w przyszłości bez ingerencji w elementy budowlane obiektu.

1.2

Etapy - zakresy i terminy:**a. PRZYGOTOWAWCZY - INWENTARYZACJA I EKSPERTYZY**

Pozyskanie i opracowanie materiałów wyjściowych do projektowania.

(DO 2021-10-25)

Przekazanie zamawiającemu 1 kompletu materiałów, w szczególności:

- 1) aktualnej mapy do celów projektowych w zakresie wymaganym do należytego wykonania dokumentacji projektowej;
- 2) badań geotechnicznych związanych z prawidłowym posadowieniem projektowanego obiektu i wykonaniem robót ziemnych;
- 3) wszystkich innych niezbędnych na tym etapie warunków technicznych, opinii, uzgodnień, decyzji;
- 4) inwentaryzacji istniejącego obiektu (elementów architektonicznych budynku, konstrukcji, infrastruktury technicznej, terenu); w pełnym zakresie, w szczególności: architektonicznym, konstrukcyjnym, instalacyjnym w celu poprawnego wykonania dokumentacji projektowej;
- 5) oceny stanu technicznego budynku oraz instalacji – ekspertyzy konstrukcyjnej;
- 6) ekspertyzy mikologicznej;
- 7) ekspertyzy wilgotnościowej;
- 8) ekspertyzy budowlanej;
- 9) Rysunków (w tym niwelacji i przekrojów hipsometrycznych terenu z uwzględnieniem wału) i zestawień oraz opisanych zdjęć inwentaryzacyjnych obiektu i terenu z istotnymi uwagami;

10) zapewnienia możliwości wykonania przyłączy obiektu w zakresie:

- a) sieci wodociągowej,
- b) odprowadzenia ścieków sanitarnych,
- c) odprowadzenia wód opadowych,
- d) energii elektrycznej,
- e) telekomunikacji,
- f) ogrzewania.

b. KONCEPCJA

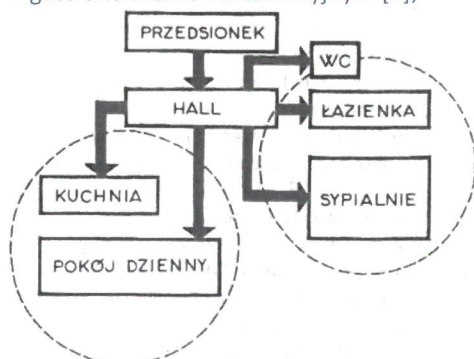
Wykonanie koncepcji przebudowy i rozbudowy obiektu oraz zagospodarowania terenu w etapach i terminach jak niżej:

A. (DO 2021-11-29)

- Zestawienie i analiza materiałów wyjściowych,
- Ustalenie możliwości i ograniczeń,
- Określenie zależności funkcjonalnych budynku i okolicznego terenu;

Przekazanie Zamawiającemu:

- 11) materiałów wyjściowych pozyskanych w trakcie etapu przygotowawczego;
- 12) przedstawionych schematycznie kolorami na rysunkach inwentaryzacyjnych wyników badań i analiz wszystkich elementów i instalacji wewnątrz budynku oraz zewnętrznych, z wyszczególnieniem wytycznych realizacyjnych ze względu na stan techniczny: „bezwzględnie do wymiany”, „bezwzględnie do remontu/naprawy”, „stan dobry” ect;
- 13) propozycji schematów funkcjonalnych (bez uwzględniania powierzchni) z pokazaniem stref oraz przepływów komunikacyjnych: pracowników, klientów, surowców i półproduktów, produktów, naczyń czystych i brudnych, odpadów, ekspozatów, dostaw itd. – dla przestrzeni w dwóch wariantach funkcjonowania:
 - wystawienniczo-handlowym z zapleczem gastronomicznym [I] oraz
 - gastronomiczno-restauracyjnym [II];



przykładowy schemat funkcjonalny

- 14) Wstępnej listy rysunków i detali, które mają być utworzone na każdym etapie projektowania – do uzgodnienia wspólnie z zamawiającym;

B. (DO 2021-12-20)

Analiza założeń inwestycyjnych, wymagań użytkownika, oceny technicznej budynku i elementów /systemów w budynku, wymagań określonych obowiązującymi przepisami i określenie możliwych rozwiązań w celu uzyskania najlepszej pod względem architektonicznym, funkcjonalnym, realizacyjnym i eksploatacyjnym koncepcji obiektu;

Przekazanie Zamawiającemu oraz omówienie na wspólnym spotkaniu i uzgodnienie:

- 1) Schematów funkcjonalnych – c.d.;
- 2) Wstępnej listy pomieszczeń z zestawieniem min. pow. i spodziewaną kubaturą;
- 3) Analizy ekonomiczne i techniczne możliwości zastosowania odnawialnych źródeł energii, systemów odzysku ciepła ect.;
- 4) Analizy porównawczej (w formie tabeli) kilku możliwych/proponowanych technologii i rozwiązań materiałowych dla kluczowych elementów i systemów instalacyjnych (np. sposób wentylacji i ogrzewania, gospodarowanie wodą, technologia renowacji i konserwacji, rodzaj stolarki (termoizolacyjność i ochrona przed nadmiernym nasłonecznieniem), elektronika i systemy sterowania, monitoringu / ochrony budynku i terenu ect.), uwzględniająca orientacyjne koszty realizacji, eksploatacji (jeśli dotyczy), istotne cechy/parametry użytkowe;
- 5) Analizy wymagań p.poż.

C. (DO 2022-01-10)

Korekta/uzupełnienie analizy porównawczej uzupełnionej o propozycje rozwiązań będących wynikiem rozmów projektant – zamawiający podczas omawiania opracowań wymienionych w pkt. B.1)-5).

D. (DO 2022-02-07 – I przekazanie)

Dobór technologii i rozwiązań materiałowych, opracowanie planu ogólnego i kubatury oraz zagospodarowanie terenu;

Przekazanie zamawiającemu oraz omówienie na wspólnym spotkaniu i uzgodnienie:

Wstępnych szkieletowych koncepcji obiektu (min. 3) oraz zagospodarowania terenu, uwzględniających wytyczne dot. opracowań wymienionych w pkt. B, wybrane technologie i rozwiązania materiałowe w zakresie niezbędnym do przedstawiania koncepcji oraz porównania przyjętych rozwiązań pod względem architektonicznym, funkcjonalnym, realizacyjnym i eksploatacyjnym (koszty, serwisowanie ect.); Z wyszczególnieniem:

- 1) Powierzchni stref obiektu i terenu (nawierzchni);
- 2) Szkicowych rzutów i istotnych widoków;
- 3) Zestawienia wstępnych kosztorysów wszystkich proponowanych koncepcji;
- 4) Zaproponowanych rozwiązań p.poż. oraz ewakuacji – w oparciu o analizy bieżących przepisów;

E. (DO 2022-03-07 – II przekazanie)

Przekazanie zamawiającemu oraz omówienie na wspólnym spotkaniu i uzgodnienie właściwej koncepcji - uwzględniającej propozycje rozwiązań będących wynikiem rozmów projektant-zamawiający podczas omawiania dotychczasowych opracowań i zawierającej:

- 1) Opis architektoniczno-techniczny;
- 2) Plan zagospodarowania terenu z zestawieniem elementów projektowanych oraz istniejących;
- 3) Rozwinięcia wszystkich fasad z opisaniem materiałów i istotnych wytycznych do projektu budowlanego;
- 4) Rysunki 3D lub wizualizacje budynku pokazujące kubaturę i charakterystyczne elementy z głównych kierunków patrzenia – ilość ustalona w trakcie poprzednich spotkań;
- 5) Szkice lub zdjęcia pokazujące istotne szczegóły rozwiązań – w zakresie koniecznym do przedstawienia koncepcji;
- 6) Rzuty wszystkich kondygnacji i dachu obiektu oraz zagospodarowania terenu;
- 7) Kluczowe aranżacje pomieszczeń oraz przykładowe meble lub zabudowa i meble miejskie oraz elementy wyposażenia i małej architektury;
- 8) Wstępny kosztorys realizacji (w tym robót budowlanych);

F. (DO 2022-03-28 - Z DNIEM I PRZEKAZANIA OSTATECZNEJ WERSJI KONCEPCJI)

Określenie i uzgodnienie z Zamawiającym zakresu (listy rysunków i harmonogramu zatwierdzania rozwiązań i przekazywania dokumentacji) projektu budowlanego i wykonawczego.

c. PROJEKT BUDOWLANY**A. (DO 2022-07-25)**

Omawianie i uzgadnianie kluczowych rozwiązań projektowych oraz przekazanie zamawiającemu kompletu opracowań wielobranżowych - zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami (pkt 1.1 b. F.)

e. UZYSKANIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ ORAZ AKCEPTACJI LOKALNYCH SŁUŻB P.POŻ. I SANEPID**B. (DO 2022-09-12)**

Złożenie dokumentów w Starostwie Powiatowym w celu uzyskania pozwolenia na budowę oraz przekazanie zamawiającemu 2 kompletów uzgodnionej dokumentacji, m. in.:

- 1) informacji BIOZ;
- 2) projektów zagospodarowania terenu zawierającego m.in.:
 - a) zagospodarowanie całego terenu z pokazaniem elementów usuwanych, istniejących i projektowanych, uwzględniające ewentualną wycinkę drzew i zgodę na wycinkę drzew,
 - b) sieci zewnętrzne,
 - c) przyłącza zewnętrzne;
- 3) projektu architektoniczno-budowlanego i technicznego w zakresach:
 - a) określonym aktualnymi przepisami prawa budowlanego obejmujący wszystkie projektowane branże oraz
 - b) określonym i uzgodnionym z zamawiającym (pkt 1.1 b. F.) na podstawie przyjętych rozwiązań i technologii;
- 4) Opinie, uzgodnienia, pozwolenia i in.

C. (DO 2022-09-26)

Uzgodnienie z zamawiającym harmonogramu zatwierdzania rozwiązań projektu wykonawczego.

d. PROJEKT WYKONAWCZY

A. (DO 2023-01-30)

Omawianie i uzgadnianie z zamawiającym wszystkich rozwiązań projektowych oraz przekazanie zamawiającemu:

- 1) Projektu zagospodarowania terenu z uwzględnieniem elementów:
 - a) branży architektonicznej ze szczegółowymi rozwiązaniami dot. małej architektury,
 - b) branży drogowej z niezbędnymi przekrojami, spadkami, odwodnieniem, szczegółowymi wytycznymi dot. sposobu ułożenia krawężników, obrzeży i innych elementów nawierzchni (wzorów),
 - c) branży elektrycznej (oświetlenie terenu oraz zapewnienie zasilania dla projektowanych funkcji),
 - d) zieleni z uwzględnieniem zieleni wycinanej i projektowanej oraz wytycznymi dot. nasadzeń i pielęgnacji,
 - e) sieci zewnętrznych i przyłączy wszystkich mediów dla projektowanych funkcji;
- 2) Projektu branży architektonicznej, w tym w szczególności:
 - a) rzuty i przekroje czytelnie przedstawiające rozwiązania projektowe oraz zawierające niezbędne zestawienia i odnośniki do innych dokumentów,
 - b) projekty wykonawcze fasad w kolorze (kolory, faktury użytych materiałów, sposobu ułożenia okładzin ect.),
 - c) projekty wykonawcze wykończenia pomieszczeń (kolory, faktury użytych materiałów, sposobu ułożenia okładzin ect.),
 - d) projekt aranżacji wszystkich pomieszczeń zawierający umeblowanie, wyposażenie oraz przedstawiające dokładne umiejscowienie gniazd, opraw oświetleniowych, wyposażenia sanitarnego, oznaczeń p.poż itp.,
 - e) wszystkie niezbędne detale uwzględniające istotne dla izolacji termicznej, przeciwwilgociowej, akustycznej i in. połączenia elementów, systemy mocowań, detale osadzenia stolarki ect.,
 - f) zestawienia stolarki okiennej i drzwiowej,
 - g) inne zestawienia i schematy niezbędne do czytelnego przedstawienia i wykonania wszystkich rozwiązań projektowych;
 - h) schematy funkcjonalne pokazujące dostawy towarów, przepływy komunikacyjne personelu oraz klientów dla funkcji wystawienniczo-handlowej z zapleczem gastronomicznym;
- 3) Projektu branży konstrukcyjnej, w tym w szczególności:
 - a) dokumentacja wszystkich zaprojektowanych elementów konstrukcyjnych,
 - b) rysunki wykonawcze, zestawienia elementów konstrukcyjnych, zestawienia zbrojenia elementów żelbetowych, ect.
 - c) rysunki detali konstrukcyjnych poszczególnych zaprojektowanych elementów.
- 4) Projektu wewnętrznych instalacji, w szczególności:
 - a) ogrzewania,
 - b) instalacji wody ciepłej i zimnej,
 - c) instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej (gromadzenie/odzysk deszczówki),
 - d) instalacji wentylacji, rekuperacji, klimatyzacji – w zależności od ustaleń poczynionych w trakcie projektowania,
 - e) instalacji gaszenia pożaru;
- 5) Projektu wewnętrznych instalacji elektrycznych:
 - a) instalacji oświetlenia podstawowego,
 - b) instalacji oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego,
 - c) instalacji gniazd wtykowych,
 - d) instalacji zasilających urządzenia,
 - e) instalacji odgromowej.
- 6) Projektu instalacji niskoprądowych:
 - a) telefonicznej, komputerowej, internetowej, nagłośnienia i TV sat,
 - b) systemu sygnalizacji włamania i napadu oraz monitoringu – w zakresie ustalonym na etapie projektowania,
 - c) systemu sygnalizacji pożaru.
- 7) Opracowań innych systemów i technologii zastosowanych w projekcie i nieuwzględnionych powyżej, np.:
 - a) resublimacyjnej pompy ciepła, rekuperacji, instalacji solarnych i innych OZE,
- 8) Przedmiaru robót.

Należy opracować w podziale na poszczególne branże.

Przedmiary robót w poszczególnych branżach należy sporządzić zgodnie z przepisami określonymi w aktualnym rozporządzeniu Ministra w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.

Należy również uwzględnić roboty tymczasowe niezbędne do wykonania robót podstawowych;
- 9) Szczegółowego kosztorysu inwestorskiego.

Należy opracować w podziale na poszczególne branże i systemy z uwzględnieniem wszystkich sieci, urządzeń, elementów, robót z podziałem na etapy – w zależności od ustaleń poczynionych w trakcie projektowania, identycznie z przedmiarem robót;

Kosztorys inwestorski w poszczególnych branżach należy sporządzić zgodnie z aktualnym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programach funkcjonalno-użytkowych;
- 10) Specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót.

Należy opracować dla wszystkich zaprojektowanych rozwiązań architektonicznych, technicznych, technologicznych, w tym wyposażenia i urządzeń oraz detali architektonicznych.

Należy wykonać zgodnie z przepisami określonymi w aktualnym rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz założeń funkcjonalno-użytkowych, jak również obowiązującymi przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych;

- 11) Instrukcji bezpieczeństwa pożarowego spełniającego wymogi aktualnego rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów;
- 12) Charakterystyki energetycznej budynku;
- 13) Innych opracowań, jeżeli zostały przewidziane w projekcie.

1.3

Przebieg realizacji:

- 1) **Koncepcje wstępne** (pkt. 1.2.b.D) zostaną przedstawione na wspólnym spotkaniu i omówione z zamawiającym pod kątem rozwiązań funkcjonalnych, proponowanych technologii i szacowanych kosztów inwestycji. Efektem spotkania będzie protokół uwag do koncepcji wstępnych i warunków, które projektant musi spełnić przy dalszej pracy nad koncepcjami;
- 2) Projektant wykona **koncepcję zasadniczą**, przekaże i przedstawi ją zamawiającemu na wspólnym spotkaniu (pkt. 1.2.b.E) efektem spotkania będzie protokół uwag (lub braku uwag) i warunków (lub braku warunków) do koncepcji zasadniczej i proponowanych technologii, które projektant musi spełnić przy pierwszej modyfikacji koncepcji;
- 3) W przypadku konieczności wykonania **korekty /modyfikacji** koncepcji zasadniczej projektant przekaże i przedstawi ją zamawiającemu na kolejnym wspólnym spotkaniu - efektem spotkania będzie protokół uwag (lub braku uwag) i warunków (lub braku warunków) do koncepcji zasadniczej, które projektant musi spełnić przy kolejnej modyfikacji koncepcji;
- 4) W przypadku konieczności wykonania kolejnych korekt/modyfikacji koncepcji zasadniczej projektant wykona modyfikacje koncepcji zasadniczej, przekaże i przedstawi je zamawiającemu na wspólnym spotkaniu - efektem **ostatniego** spotkania (pkt. 1.2.b.F) będzie protokół odbioru koncepcji zasadniczej;
- 5) Wybrana i uzgodniona z zamawiającym koncepcja zasadnicza stanowić będzie podstawę do opracowania projektu budowlanego i wykonawczego;
- 6) Na etapie tworzenia **projektu budowlanego** projektant jest zobowiązany do przedstawiania i uzgadniania z zamawiającym proponowanych rozwiązań projektowych na bieżąco, a także informowania zamawiającego o postępie prac i decyzjach podejmowanych w trakcie projektowania min 2/mc, o ile strony nie zdecydują inaczej;
- 7) Zamawiający przekaże informację o jego zatwierdzeniu lub zgłosi zastrzeżenia, które należy uwzględnić.
- 8) Po zatwierdzeniu przez zamawiającego projektu budowlanego projektant może wystąpić o uzyskanie pozwolenia na budowę (pkt. 1.2 c.B.);
- 9) Na etapie tworzenia **projektu wykonawczego** projektant również zobowiązany jest do przedstawiania i uzgadniania z zamawiającym proponowanych rozwiązań projektowych na bieżąco, a także informowania zamawiającego o postępie prac i decyzjach podejmowanych w trakcie projektowania min 4/mc, o ile strony nie zdecydują inaczej;
- 10) W trakcie realizacji przedmiotu umowy w zakresie opracowań międzybranżowych zamawiający zastrzega sobie prawo do zgłaszania uwag i przekazywania dyspozycji w celu ich uwzględnienia oraz modyfikacji zaproponowanych rozwiązań;
- 11) **Na każdym etapie** realizacji przedmiotu umowy w zakresie opracowań międzybranżowych omawiane rozwiązania i ustalenia muszą być uzgadniane z Powiatowym Konserwatorem Zabytków oraz rzeczoznawcą ds. p.poż.
- 12) Na każdym etapie projektowania, w spotkaniach, na których będą omawiane kwestie dotyczące projektów branżowych, ma uczestniczyć specjalista branżowy biorący udział w projekcie oraz Powiatowy Konserwator Zabytków i rzeczoznawca ds. p.poż. – jeżeli zajdzie taka konieczność.

1.4

Warunki realizacji – ilość i forma:

- 1) W trakcie realizacji przedmiotu umowy, dokumentacja przesyłana do uzgodnienia powinna mieć odpowiedni format, nazwę (pliku – jeśli dotyczy) oraz oznaczenie w treści dokumentu zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami;
- 2) Cały zakres przedmiotu umowy należy przekazać w formie:
 - a) Papierowej, złożonej do formatu A4, w ilości:
 - I) Inwentaryzacja – 3kpl,
 - II) Koncepcja – 3kpl,
 - III) Projekt budowlany (z uzyskaniem pozwolenia na budowę) – 8 kpl,
 - IV) Projekt wykonawczy – 6 kpl,
 - V) Przedmiar robót – 4 kpl,
 - VI) Szczegółowy kosztorys inwestorski – 2 kpl,

- VII) STWiORB – 6 kpl,
 - VIII) Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego – 6 kpl,
 - IX) Charakterystyka energetyczna budynku – 6 kpl,
 - X) Badania, uzgodnienia, decyzja, mapy ect. – 1 kpl.
- b) Elektronicznej, na płycie CD (nie dopuszcza się nagrywania w technologii blue-ray) w formatach:**
- I) Pdf / jpg,
 - II) Edytowalnym – ACAD, excel (z aktywnymi formułami), word.
- 3) Warunkiem odebrania projektu budowlanego jest przekazanie:**
- wszystkich egzemplarzy wraz z oświadczeniem o ich zgodności z egzemplarzem uzgodnionym przez niezbędne służby i urzędy oraz
 - skanu uzgodnionego egzemplarza oraz wszystkich decyzji i uzgodnień
- 4) Przedmiot umowy w zakresie opracowań wielobranżowych należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem warunków określonych w opiniach i decyzjach administracyjnych.**