

Założenia projektowe
KOMPLEKSOWA PRZEBUDOWA BUDYNKÓW A, B i C
OŚRODKA WYPOCZYNKOWEGO „MEDUZA”
ul. Orkana 7, 72-600 Świnoujście – budynek A
ul. Słowackiego 28, 72-600 Świnoujście – budynek B
ul. Orkana 4, 72-600 Świnoujście – budynek C

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej przebudowy budynków zlokalizowanych przy ul. Orkana 7, ul. Słowackiego 28, Orkana 4 w Świnoujściu przy założeniu, że budynki A, B i C będą obiektami hotelarskim o standardzie trzygwiazdkowym ze wspólną recepcją zlokalizowaną w bud. A, z restauracją zlokalizowaną w bud. A oraz częścią rekreacyjną (SPA) zlokalizowaną na poziomie -1 w bud. C. Dokumentacja obejmować ma również zagospodarowanie terenu na których posadowione są ww. budynki.

Zakres zamówienia obejmuje m.in.: wykonanie map do celów projektowych, inwentaryzację terenu, warunki techniczne dostawy mediów, opracowanie koncepcji, projektu budowlanego i wykonawczego wraz ze wszystkimi projektami branżowymi, uzgodnieniami, zapewnieniem dostaw mediów, wykonanie kosztorysów inwestorskich i przedmiarów robót, uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę.

Dokumentacja wykonana winna być zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

1. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie:

- Projekt koncepcyjny przebudowy budynków zlokalizowanych przy ul. Orkana 7, ul. Słowackiego 28, Orkana 4 w Świnoujściu, wykonania części rekreacyjnej (SPA) oraz zagospodarowaniem terenu nieruchomości do zatwierdzenia przez Inwestora wraz z określeniem szacunkowych kosztów wykonania robót.
 - Projekt budowlany opracowany na podstawie zatwierdzonej koncepcji przebudowy budynków zlokalizowanych przy ul. Orkana 7, ul. Słowackiego 28, Orkana 4 w Świnoujściu, koncepcji wykonania części rekreacyjnej (SPA) oraz koncepcji zagospodarowania terenu nieruchomości.
- Lokalizację budynków przedstawia **Załącznik nr 1A**.
- Projektu aranżacji wnętrz wraz z wykazem wyposażenia i kosztorysem inwestorskim.

2. Cel zamówienia

Celem zamówienia jest wykonanie koncepcji i po zaakceptowaniu projektu koncepcyjnego, opracowanie projektu budowlanego, projektu wykonawczego przebudowy budynków przy ul. Orkana 7, ul. Słowackiego 28, Orkana 4 w Świnoujściu, wykonania części rekreacyjnej (SPA) i zagospodarowania terenu wokół nich oraz projektu aranżacji wnętrz.

Realizacja inwestycji winna poprawić funkcjonalność i komfort użytkowania budynku, przy założeniu, iż budynki będą obiektem hotelarskim o standardzie trzygwiazdkowym z częścią restauracyjną i częścią rekreacyjną (SPA).

3. Zakres przedmiotu zamówienia – projekt koncepcyjny

Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje wykonanie projektu koncepcyjnego zawierającego:

- a) przebudowę budynków wraz z przedstawieniem podziału funkcjonalnego pomieszczeń;
- b) wykonanie części rekreacyjnej (SPA);
- c) propozycję kolorystyki elewacji budynków;
- d) zagospodarowanie terenu wokół budynków. Wykonawca winien zaprojektować układ komunikacyjny wokół budynków, tj. dojścia i dojazdy do budynków, miejsca parkingowe, części porządkowe tj. miejsca pod tzw. pojemniki/kubły na nieczystości oraz małą architekturę i zieleni.
- e) szacunkowe koszty realizacji przebudowy i rozbudowy budynku oraz zagospodarowania terenu wokół niego powinny uwzględniać również:
 - szacunkowy koszt remontu elewacji z uwzględnieniem konieczności remontu dachu oraz wymianą stolarki okiennej,
 - szacunkowy koszt wyposażenia budynków w instalacje elektryczną, sanitarną, gazową, p.poż., teletechniczną, TV, oraz system kontroli dostępu, CCTV i antywłamaniowy.

Program funkcjonalny proponowany przez Wykonawcę winien uwzględniać konstrukcję budynków i możliwości techniczne oraz obowiązujące przepisy m.in. p.poż.

Projekt koncepcyjny winien zawierać:

- opis proponowanych zmian dotyczących przebudowy (program funkcjonalno-użytkowy);
- rzuty kondygnacji budynków z projektowanym układem pomieszczeń i zestawieniem ich powierzchni oraz przekroje;
- rzuty projektowanego zagospodarowania terenu;
- wizualizacje przedstawiające widok projektowanych pomieszczeń (min. po jednym widoku dla każdej kondygnacji) oraz przedstawiające projektowaną elewację i zagospodarowanie terenu (min. jeden widok z każdej strony na zewnątrz).
- materiały towarzyszące niezbędne do prawidłowego wykonania projektów.

Rozwiązania projektowe zawarte w projektach koncepcyjnych Wykonawca winien przyjąć na podstawie obowiązujących norm i przepisów, analizy istniejących warunków, dokonanych uzgodnień, uwzględniając rozwiązania optymalne dla Zamawiającego.

Rozwiązania projektowe winny przedstawiać: podział i funkcje pomieszczeń. Zamawiający oczekuje zaprojektowania pokoi hotelowych o standardzie trzygwiazdkowym, restauracji, części rekreacyjnej (SPA). Pomieszczenia przeznaczone będą na prowadzenie działalności hotelowo-gastronomicznej.

4. Zakres przedmiotu zamówienia – projekt budowlany

Projekt budowlany opracowany na podstawie zatwierdzonej koncepcji przebudowy budynków zlokalizowanych przy ul. Orkana 7, ul. Słowackiego 28, Orkana 4 w Świnoujściu wraz z wykonaniem części rekreacyjnej (SPA) oraz koncepcji zagospodarowania terenu nieruchomości powinien zawierać:

- a) Projekt zagospodarowania terenu
- b) Projekt zieleni
- c) Projekt drogowy
- d) Projekt architektoniczny budowlano-wykonawczy zawierający:
 - opis do projektu architektonicznego
 - rysunki rzutów poszczególnych kondygnacji
 - rysunki przekrojów podłużnych i poprzecznych
 - rysunki elewacji
 - opis kolorystyki i detali elewacji - opis kolorystyki wykończenia wnętrz
 - rysunki aranżacji wnętrz
 - zestawienie stolarki okiennej i drzwiowej
 - przedmiar robót prac budowlanych
 - kosztorys inwestorski prac budowlanych
- e) Projekt konstrukcyjny budowlano-wykonawczy:
 - opis techniczny projektu konstrukcji
 - obliczenia do zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych - rysunki konstrukcyjne budowlano-wykonawcze
- f) Projekt budowlany wewnętrznych instalacji sanitarnych:
 - projekt wewnętrznej instalacji wody zimnej i ciepłej
 - projekt wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej
 - projekt instalacji uzdatniania wody
 - projekt wewnętrznej instalacji CO
 - projekt wewnętrznej instalacji P.POŻ
 - przedmiar robót instalacyjnych
 - kosztorys inwestorski prac instalacyjnych
- g) Projekt budowlany wewnętrznych instalacji elektrycznych:
 - projekt wykonawczy zasilania gniazd i oświetlenia
 - projekt wykonawczy oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego
 - projekt sterowania systemem oddymiania
 - projekt klimatyzacji
 - projekt wentylacji mechanicznej
 - przedmiar robót
 - kosztorys inwestorski
- h) Projekt budowlany instalacji teletechnicznych:

- projekt sieci telefonicznej
- projekt instalacji zbiorczej telewizji
- projekt sieci bezprzewodowej WiFi
- projekt instalacji systemu kontroli dostępu, CCTV i systemu antywłamaniowego
- przedmiar robót teletechnicznych
- kosztorys inwestorski prac teletechnicznych
- i) Projekt budowlany instalacji zewnętrznych
 - przedmiar robót
 - kosztorys inwestorski prac
- j) Projektu aranżacji wnętrz wraz z wykazem wyposażenia i kosztorysem inwestorskim.
- k) STWiOR
- l) Informacja BIOZ
- m) Opracowanie warunków przeciwpożarowych i ewentualne wykonanie ekspertyzy p.poż przez rzeczoznawcę budowlanego w zakresie odstępstw od obowiązujących przepisów przeciwpożarowych wraz z uzyskaniem zgody na odstępstwo od Wojewódzkiego Komendanta Straży Pożarnej w Szczecinie
- n) uzgodnienia projektu budowlanego i projektów branżowych
 - rzeczoznawcą p.poż
 - rzeczoznawcą sanepid
 - z rzeczoznawcą bhp i ergonomii
- Sporządzenie mapy do celów projektowych.
- Uzyskanie warunków technicznych dostawców mediów.
- Uzyskanie wszelkich niezbędnych uzgodnień ww. dokumentacji łącznie z uzgodnieniem Państwowej Straży Pożarnej.
- Uzyskanie w imieniu Zamawiającego prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę/ dokonania skutecznego zgłoszenia zamiaru wykonania prac budowlanych – stosownie do obowiązujących przepisów Prawa Budowlanego.

5. Założenia projektowe - zakres zamówienia:

- a) Opracowanie dokumentacji projektowej w 6 egz. (projekty budowlane wraz z uzgodnieniami do wydania pozwolenia na budowę oraz projekty wykonawcze) i wytycznymi budowy budynku wraz przedmiarami robót i kosztorysami inwestorskimi.
- b) Projekt aranżacji wnętrz.
- c) Projekty budowlane muszą obejmować następujące przedsięwzięcia:
 - przebudowa budynków Ośrodka Wypoczynkowego „Meduza” w Świnoujściu na standard trzygwiazdkowego hotelu wraz wykonaniem części rekreacyjnej (SPA) oraz zagospodarowaniem jego najbliższego otoczenia i przyłączami zewnętrznymi - w obszarze określonym numerami działek: 119, 131, 172 na załączonej mapie (załącznik nr 1A)
 - drogi, chodniki, parkingi, sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć gazowa, sieć elektroenergetyczna kablowa, sieć telekomunikacyjna.
- d) Pełnienie nadzoru autorskiego przez czas trwania robót budowlanych.
- e) Sposób zabezpieczenia budynku w media należy uzgodnić bezpośrednio z dostawcami mediów,
- f) Koszty zakupu map i niezbędnych uzgodnień - ponosi oferent,

- g) Dokumentacja projektowa musi być zgodna z obowiązującymi przepisami prawa.
- h) Projekty wykonawcze stanowiące uszczegółowienie projektu budowlanego określonego w pkt. 2, lit. a powinny zawierać:
- projekt zagospodarowania terenu (jeżeli nastąpiły zmiany w stosunku do projektu budowlanego),
 - projekt zieleni
 - projekt drogowy
 - projekty instalacji zewnętrznych
 - projekt wykonawczy architektury wraz z kolorystyką i detalami architektonicznymi,
 - projekt wykonawczy konstrukcji,
 - projekty wykonawcze instalacji w obiekcie:
 - instalacji wod-kan,
 - instalacji c.o.,
 - instalacji uzdatniania wody,
 - instalacji gazowej,
 - instalacji przeciwpożarowych,
 - instalacji elektrycznej,
 - instalacji teletechnicznej,
 - wentylacji mechanicznej
 - klimatyzacji
 - instalacji odgromowej.

Program funkcjonalny proponowany przez Wykonawcę winien uwzględniać konstrukcję budynku i możliwości techniczne oraz obowiązujące przepisy:

- a) propozycje kolorystyki elewacji budynku.
- b) zagospodarowanie terenu wokół budynku. Wykonawca winien zaprojektować układ komunikacyjny wokół budynku, tj. dojścia i dojazdy do budynku, miejsca parkingowe, części porządkowe tj. miejsca pod tzw. pojemniki/kubły na nieczystości oraz małą architekturę i zieleń.
- c) szacunkowy koszt wyposażenia budynku w instalacje elektryczną, gazową, p.poż, teletechniczną, telefoniczną, sanitarną oraz system kontroli dostępu, CCTV i antywłamaniowy.

6. Opis nieruchomości:

Budynki OW „Meduza” znajdują się przy ul. Orkana 7, ul. Słowackiego 28, Orkana 4, w Świnoujściu, na działkach nr 119, 131, 172 w obrębie ewidencyjnym 0001 zlokalizowanych w Świnoujściu. Stan techniczny budynków jest dobry.

6.1 Dane budynku hotelowego A:

a) Parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy - 899 m²
- powierzchnia użytkowa - 1 871,23 m²
- kubatura 8 508 m³

b) Instalacje wewnętrzne:

- elektryczna,
- wod.-kan.
- co,
- teletechniczna,
- odgromowa,
- cw,
- oddymiania i przewietrzania
- wentylacja mechaniczna

c) powierzchnia działki - 0,1757 ha

6.2 Dane budynku hotelowego B:

a) Parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy - 278,80 m²
- powierzchnia użytkowa - 715 m²
- kubatura - 3 419 m³

b) Instalacje wewnętrzne:

- elektryczna,
- wod.-kan.
- co
- cw,
- teletechniczna,
- odgromowa.

c) powierzchnia działki - 0,0689 ha

6.3 Dane budynku hotelowego C:

a) Parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy – 489,50 m²
- powierzchnia użytkowa - 1 463,30 m²
- kubatura - 6 168 m³

b) Instalacje wewnętrzne:

- elektryczna,
- wod.-kan.
- co,
- teletechniczna,
- odgromowa.

c) powierzchnia działki - 0,1332 ha

Obiekt składa się z trzech odrębnych budynków:

Budynek A pięciokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Pełni funkcję hotelową oraz zaplecza gastronomicznego dla całego obiektu. Część restauracyjna oraz kuchnia znajdują się obecnie w tym budynku. Na parterze znajduje się hall wejściowy z recepcją. W tej części budynku znajduje się zaplecze techniczne hotelu z magazynami na żywność i tekstylia.

Budynek B czterokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Pełni funkcję hotelową.

Budynek C czterokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Pełni funkcję hotelową. Docelowo w budynku na najniższej kondygnacji ma zostać wybudowana część rekreacyjna (SPA).

7. Warunki realizacji przedmiotu zamówienia.

Wykonawca zobowiązany jest:

- a) wykonać przedmiot zamówienia z należytą starannością, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- b) wykonać na własny koszt odkrywki, badania, pomiary, próby, sprawdzenia niezbędne do realizacji przedmiotu zamówienia;
- c) wykonać dokumentację projektową przez projektantów posiadających uprawnienia w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń;
- d) do bieżącego uzgadniania z Zamawiającym przyjętych rozwiązań projektowych oraz do udziału w spotkaniach koordynacyjnych;
- e) uwzględnić ewentualne uwagi i usunąć usterki zgłoszone przez Przedstawiciela Zamawiającego do przedmiotu zamówienia;
- f) przekazać przedmiot zamówienia do odbioru wraz z jego zaprezentowaniem i omówieniem na spotkaniu w siedzibie Zamawiającego.

Załączniki:

Załącznik nr 1A - Mapki lokalizacji budynków A, B i C