

Założenia projektowe
Kompleksowa modernizacja wnętrza wraz ze strefą SPA - dokumentacja projektowa
w Centrum Konferencyjno - Szkoleniowym „Zacisze” w Spale
ul. Piłsudskiego 20, 97-215 Spała

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej kompleksowej modernizacji wnętrza wraz ze strefą SPA CKS „Zacisze” zlokalizowanego przy ul. Piłsudskiego 20 w Spale przy założeniu, że budynek będzie obiektem hotelarskim odpowiadającym standardom trzygwiazdkowym.

1. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie:

- projektu koncepcyjnego kompleksowej modernizacji budynku zlokalizowanego przy ul. Piłsudskiego 20 w Spale oraz wykonania części rekreacyjnej (SPA) do zatwierdzenia przez Inwestora wraz z określeniem szacunkowych kosztów wykonania robót.
- projektu budowlanego opracowanego na podstawie zatwierdzonej koncepcji kompleksowej modernizacji budynku zlokalizowanego przy ul. Piłsudskiego 20 w Spale oraz koncepcji wykonania części rekreacyjnej (SPA).
- projektu aranżacji wnętrza wraz z wykazem wyposażenia i kosztorysem inwestorskim.
- aktualizacji istniejącej inwentaryzacji budynku.

2. Cel zamówienia

Celem zamówienia jest wykonanie koncepcji i po zaakceptowaniu projektu koncepcyjnego, opracowanie projektu budowlanego, projektu wykonawczego kompleksowej modernizacji budynku zlokalizowanego przy ul. Piłsudskiego 20 w Spale, wykonania części rekreacyjnej (SPA) oraz projektu aranżacji wnętrza.

Realizacja inwestycji winna poprawić funkcjonalność i komfort użytkowania budynku, przy założeniu, iż budynek będzie obiektem hotelarskim odpowiadającym standardom trzygwiazdkowym z częścią jadalnianą i częścią rekreacyjną (SPA).

3. Zakres przedmiotu zamówienia

Dokumentacja projektowa powinna składać się z:

- 1) Projektu koncepcyjnego zawierającego:
 - a) przebudowę budynku wraz z przedstawieniem podziału funkcjonalnego pomieszczeń;
 - b) wykonanie części rekreacyjnej (SPA) – sauna, jacuzzi, grota solna, przygotowanie pomieszczenia do masażu;
 - c) szacunkowe koszty realizacji kompleksowej modernizacji budynku powinny uwzględniać również:
 - szacunkowy koszt wymiany stolarki okiennej,

- szacunkowy koszt wyposażenia budynków w instalacje elektryczną, sanitarną, gazową, p.poż., teletechniczną, TV, oraz system kontroli dostępu,
- opis proponowanych zmian dotyczących kompleksowej modernizacji;
- rzuty kondygnacji budynków z projektowanym układem pomieszczeń i zestawieniem ich powierzchni oraz przekroje;
- wizualizacje przedstawiające widok projektowanych pomieszczeń (min. po jednym widoku pokoju dla każdej kondygnacji) oraz przedstawiające projektowane pomieszczenia ogólnodostępne, kuchnię oraz SPA.
- 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, pomieszczeń kuchennych, części rekreacyjnej (SPA), a także innych pomieszczeń hotelowo – gastronomicznych. Pomieszczenia przeznaczone będą na prowadzenie działalności hotelowo-gastronomicznej.

2) Inwentaryzacji:

- a) aktualizacja istniejącej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej wszystkich pomieszczeń objętych opracowaniem,
- b) inwentaryzacja wyposażenia przeznaczonego do pozostawienia, przeniesienia lub wymiany,
- c) dokumentacja fotograficzna,
- d) weryfikacja istniejących instalacji oraz ich stanu technicznego.

3) Projektu architektonicznego wewnątrz zawierającego:

- a) koncepcję funkcjonalno-przestrzenną,
- b) rzuty z układem funkcjonalnym,
- c) rzuty wyburzeń i rozbiórek,
- d) rzuty projektowanych ścian i zabudów,
- e) rzuty posadzek,
- f) rzuty sufitów podwieszanych,
- g) rozwinięcia ścian pomieszczeń charakterystycznych,
- h) przekroje i detale wykonawcze,
- i) zestawienie materiałów wykończeniowych,
- j) zestawienie stolarki drzwiowej,
- k) zestawienie okładzin ściennych i posadzek.

- 4) Projektu aranżacji wnętrz:
 - a) dobór kolorystyki i materiałów,
 - b) wizualizacje pomieszczeń reprezentacyjnych,
 - c) projekt zabudów meblowych,
 - d) projekt recepcji, barów, lad oraz innych elementów indywidualnych,
 - e) projekt oznakowania wewnętrznego.
- 5) Zestawień wyposażenia, w tym:
 - a) mebli ruchomych (numeracja wyposażenia, lokalizacja, ilości, wymiary, materiał wykonania, kolorystyka, wymagane parametry techniczne),
 - b) zabudowy stałe (rysunki wykonawcze, zestawienie elementów, specyfikacja materiałowa, okucia i wyposażenie),
 - c) wyposażenie hotelowe (meble pokoi, wyposażenie lobby, wyposażenie restauracji, wyposażenie sali konferencyjnych, wyposażenie zapleczy, wyposażenie części administracyjnej).
- 6) Projektu technologii kuchni zawierającego:
 - a) układ funkcjonalny,
 - b) schemat procesów technologicznych,
 - c) podział na strefy czyste i brudne,
 - d) rozmieszczenie urządzeń gastronomicznych,
 - e) instalację przyłącza gazu,
 - f) zestawienie urządzeń technologicznych wraz z parametrami,
 - g) bilans mediów,
 - h) wytyczne dla wszystkich branż instalacyjnych,
 - i) wytyczne sanitarne oraz HACCP.
- 7) Projektu technologii SPA zawierającego:
 - a) układ funkcjonalny,
 - b) rozmieszczenie wyposażenia,
 - c) zestawienie urządzeń SPA,
 - d) zestawienie mebli specjalistycznych,
 - e) wytyczne technologiczne dla instalacji sanitarnych, elektrycznych i wentylacyjnych,
 - f) wytyczne dotyczące wilgotności, temperatury i akustyki.
- 8) Projektu budowlanego
- 9) Projektów branżowych:
 - a) branża architektoniczna,
 - b) branża konstrukcyjna (w zakresie niezbędnych ingerencji),
 - c) branża sanitarna,
 - d) branża wentylacji i klimatyzacji,

- e) branża elektryczna,
- f) branża teletechniczna,
- g) branża ochrony przeciwpożarowej.

10) Projektów wykonawczych dla wszystkich branż

11) Zestawień urządzeń:

- a) gastronomicznych,
- b) chłodniczych,
- c) wyposażenia SPA,
- d) armatury sanitarnej,
- e) opraw oświetleniowych,
- f) elektrycznych,
- g) wyposażenia technologicznego.

Dla każdego urządzenia należy określić: numer, nazwę, producenta lub wymagane parametry równoważności, wymiary, moc, wymagane przyłącza, ilość, lokalizację.

12) Podziału opracowania na etapy realizacyjne (skrzydła hotelu)

Dokumentację projektową należy opracować w sposób umożliwiający realizację kompleksowej modernizacji budynku w trzech niezależnych etapach, z podziałem obiektu na poszczególne skrzydła i strefy funkcjonalne, przy zachowaniu ciągłości funkcjonowania hotelu.

Przyjęte rozwiązania projektowe muszą zapewniać, że każdy z etapów będzie stanowił funkcjonalnie i technicznie wydzieloną część inwestycji, możliwą do realizacji bez konieczności wykonywania prac wymagających późniejszej przebudowy lub demontażu.

Przewiduje się opracowanie dokumentacji z podziałem na następujące etapy:

- Etap I: Skrzydło A – część hotelowa wraz z kuchnią
- Etap II: Skrzydło B – część hotelowa oraz strefa lobby i recepcji
- Etap III: Strefa konferencyjna, strefa SPA i rekreacji oraz zaplecza techniczne i administracyjne

Dokumentacja musi jednoznacznie określać zakres rzeczowy każdego etapu oraz uwzględniać wszelkie rozwiązania techniczne i organizacyjne niezbędne do sprawnej realizacji inwestycji, gwarantując niezależność prac przy zachowaniu ciągłości funkcjonowania pozostałej części obiektu.

Dla każdego etapu należy opracować:

- a) zakres robót,
- b) harmonogram etapowania,

- c) granice poszczególnych etapów,
- d) sposób zabezpieczenia stref czynnych,
- e) organizację komunikacji gości i personelu,
- f) rozwiązania umożliwiające nieprzerwane funkcjonowanie hotelu wraz z kuchnią,
- g) wytyczne dotyczące czasowych przełączeń instalacji.

13) Kosztorysów i przedmiarów:

- a) przedmiary robót dla każdego etapu,
- b) kosztorysy inwestorskie z podziałem na branże,
- c) kosztorysy z podziałem na skrzydła i etapy realizacji,
- d) zbiorcze zestawienie kosztów inwestycji/

14) Specyfikacji technicznej (STWiOR) zawierającej:

- a) specyfikacje wykonania robót dla wszystkich branż,
- b) wymagania jakościowe,
- c) zasady odbioru robót,
- d) wymagania dotyczące materiałów.

15) Koordynacji międzybranżowej:

- a) koordynacja wszystkich branż projektowych,
- b) wykrywanie i eliminacja kolizji,
- c) uzgodnienia z inwestorem na każdym etapie opracowania,
- d) udział projektantów w naradach koordynacyjnych,
- e) przekazanie kompletnej dokumentacji w wersji papierowej oraz elektronicznej (DWG, PDF oraz edytowalne pliki opisowe i zestawienia),

16) Informacji BIOZ,

17) Opracowania warunków przeciwpożarowych i ewentualne wykonanie ekspertyzy p.poż przez rzeczoznawcę budowlanego w zakresie odstępstw od obowiązujących przepisów przeciw pożarowych wraz z uzyskaniem zgody na odstępstwo od Wojewódzkiego Komendanta Straży Pożarnej w Łodzi,

18) Uzgodnienia projektu budowlanego i projektów branżowych zgodnie z wymaganiami,

19) Uzyskania wszelkich niezbędnych uzgodnień ww. dokumentacji,

20) Uzyskania w imieniu Zamawiającego wymaganej zgody administracyjnej – stosownie do obowiązujących przepisów Prawa Budowlanego.

4. Opis nieruchomości:

Budynek CKS „Zacisze” znajduje się przy ul. Piłsudskiego 20 w Spale, na działce nr 358 w obrębie ewidencyjnym 0007 zlokalizowanym w Spale. Stan techniczny budynku jest dobry.

Dane budynku hotelowego:

a) Parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy – 3 486 m²
- powierzchnia użytkowa – 5 304,5 m²

b) Instalacje wewnętrzne:

- elektryczna zasilająca i oświetleniowa,
- centralnego ogrzewania zasilana z kotła gazowego,
- wodno – kanalizacyjna,
- hydrantowa,
- wentylacyjna grawitacyjna – część pomieszczeń,
- wentylacyjna mechaniczna – pomieszczenia kuchenne, część pomieszczeń konferencyjnych,
- RTV,
- teletechniczna,
- CCTV zewnętrzna i wewnętrzna.

c) powierzchnia działki - 1.64 ha

Budynek charakteryzuje się zróżnicowaną wysokością wynoszącą od dwóch do trzech kondygnacji. W jego strukturze wydzielono parter oraz piętro, a także częściowe podpiwniczenie zlokalizowane w segmencie centralnym. Całość zwieńczona jest poddaszem nieużytkowym, które pełni funkcję konstrukcyjną dachu.

5. 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 odkrywkę, 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.

Dokumentacja proponowana przez Wykonawcę winna uwzględniać konstrukcję budynku i możliwości techniczne oraz obowiązujące przepisy m.in. p.poż.

Załączniki:

Załącznik nr 1A – Inwentaryzacja (do aktualizacji)