

## Załącznik Nr 7.1

### - Zakres rzeczowy prac projektowych Inwestycji/Zamówienia

#### FAZA 0

Ogólna Koncepcja Architektoniczna Budynku, w tym w szczególności:

- lokalizację działki i wstępną-ogólną koncepcję zagospodarowania działki;
- rysunki przedstawiające wszystkie kondygnacje użytkowe oraz dach budynków - rzuty, przekroje oraz elewacje oraz wszelkie możliwe podziały funkcjonalne typowych kondygnacji z określeniem ilości zatrudnienia i usytuowaniem mebli;
- ogólne typologie aranżacji poszczególnych kondygnacji („space-plan”) z umiejscowieniem możliwości aranżacji wewnątrz i określeniem funkcjonalnym oraz ilości osób w danej przestrzeni;
- ogólny opis zagospodarowania terenu, architektury, konstrukcji oraz wszelkich instalacji i materiałów wykończeniowych wg wytycznych Zamawiającego;
- minimum 15 wizualizacji, w tym wizualizacje wejściowe oraz typowej kondygnacji, przedstawiającej rozwiązania techniczne i/lub materiałowe budynków i jego otoczenia;
- wszelkie inne uzgodnienia i opinie oraz opracowania wymagane na tym etapie Inwestycji.

**Stworzenie kompleksowego Projektu Koncepcyjnego Wielobranżowego** wraz z analizą projektową architektury, konstrukcji i wszelkich systemów instalacyjnych, infrastruktury oraz urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania budynku w określonym standardzie i klasyfikacji budynkowej, a obejmującą w szczególności:

- Projekt Planu Zagospodarowania Terenu (PZT) całości terenu będący podstawą do wykonania Projektu Budowlanego;
- Rysunki i wszelkie opracowania służące strategii etapowania inwestycji i w związku z tym projekty prowadzenia sieci zewnętrznych z lokalizacją wymaganych przyłączy, węzłów urządzeń technicznych oraz doprowadzenia wszelkich mediów wymaganych standardami projektowanych budynków z uwzględnieniem docelowego programu funkcjonalnego całości inwestycji na nieruchomości
- Inwentaryzacja i waloryzacja zieleni, wraz z wystąpieniem do odpowiednich Instytucji celem usunięcia drzew na terenie działki kolidujących z Inwestycją;
- określenia zapotrzebowania na media i wystąpienia o zapotrzebowania na media ( obliczenia ilości) i uzyskanie Warunków Technicznych odbioru mediów w formie zaakceptowanej przez Zamawiającego:
  - wody i ścieków - Zakład Wodociągów i Kanalizacji
  - energii elektrycznej w tym drugiego zasilania - Zakład Energetyczny
  - ciepła z sieci miejskiej i/lub gazu;
  - usług telekomunikacyjnych w tym światłowodu (min. 3 alternatywnych dostawców);
  - oraz wszelkie inne media, które są konieczne dla zespołu budynków zgodnym z docelowym programem funkcjonalny całości terenu w standardzie i klasyfikacji budynkowej określonej w Umowie;
- wszelkie inne projekty, uzgodnienia i opinie oraz opracowania wymagane na tym etapie Projektu.

**Część Rysunkowa:**

- koncepcja wielobranżowa bezpośredniego Zagospodarowania Terenu z zaznaczeniem wejść, podjazdów, podcieni, wyjść i dróg pożarowych itp., optymalnego etapowania w zależności od proponowanych rozwiązań projektowych z uwzględnieniem wszystkich wymaganych rozwiązań

- budowlanych i instalacyjnych, rzuty wszystkich kondygnacji, wraz z przedstawieniem koncepcji poszczególnych instalacji budynkowych wymaganych dla danej klasy Budynku
- detale rozwiązań architektoniczno-budowlanych i instalacyjnych jeśli będzie to wymagane ze względu na stopień kompleksowości zaproponowanych rozwiązań architektoniczno-budowlanych.

#### Część tekstowa:

- opis techniczny przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych i technologicznych, wraz z uzasadnieniem;
- określenie i opis rozwiązań architektonicznych i przewidywanego standardu wykończenia materiałowego brył obiektów oraz wnętrz wraz z uzasadnieniem;
- dane programowe i zestawienie powierzchni, z podziałem na poszczególne budynki i piętra;

## FAZA I

**Kompleksowy Projekt Budowlany** na Pozwolenie na Budowę wraz z uzyskaniem prawomocnej Decyzji o Pozwoleniu na Budowę i zgodny z wymaganiami ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku z późniejszymi zmianami oraz przepisami wykonawczymi, w tym w szczególności Projekt wielobranżowy oraz Projekt zagospodarowania terenu:

#### Projekt Zagospodarowania Terenu

- zagospodarowanie całego terenu działki
- mała architektura i tereny zielone
- oświetlenie zewnętrzne
- drogi, obsługa komunikacyjna założenia i ukształtowanie terenu
- sieć wodociągowa
- sieć energetyczna
- sieć kanalizacji sanitarnej
- sieć kanalizacji deszczowej
- sieć grzewcza
- sieć teletechniczna
- plansza zbiorcza sieci,
- wszelkie niezbędne opracowania służące realizacji przedmiotowej inwestycji
- operat ochrony ppoż;
- dane programowe i zestawienie powierzchni, z podziałem na poszczególne elementy zagospodarowania terenu, strefy i budynki;
- uzgodnienia z: gestorami sieci, Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Państwowym Inspektorem Pracy, Zespołem Uzgodnień Dokumentacji Projektowej, Wojewódzką Strażą Pożarną, rzeczoznawcami SANEPID, BHP, PPOŻ. oraz innymi, niezbędnymi ze względu na przeznaczenie wykonanej na mocy niniejszej umowy dokumentacji projektowej.
- wszelkich inne opracowania, opinie i uzgodnienia wymagane na tym etapie Projektu.

#### Projekt Budowlany ( kubatura), w tym w szczególności:

- plansza zbiorcza
- architektura
- konstrukcja
- instalacja wody
- instalacja kanalizacji deszczowej
- instalacja kanalizacji sanitarnej
- instalacja elektryczna;

- instalacja centralnego ogrzewania
- instalacja wentylacji mechanicznej i klimatyzacji
- instalacja słaboprądowa – podstawowa;
- założenia do opracowanie systemu SAP, BMS, AV i nagłośnienia;
- system kontroli dostępu w tym wind;
- system CCTV;
- system DSO wg potrzeb;
- WiFi;
- wszelkie niezbędne instalacje, a także opracowania wymagane dla poszczególnych budynków zgodnie ze standardami budynkowymi i ich klasą;
- wszelkie inne opracowania i projekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania budynku zgodnie z jego przeznaczeniem;
- operat ochrony ppoż;
- charakterystykę energetyczną budynków;
- dane programowe i zestawienie powierzchni, z podziałem na poszczególne budynki i piętra.
- uzgodnienia z: gestorami sieci, Państwowym Inspektorem Pracy, Zespołem Uzgodnień Dokumentacji Projektowej, Wojewódzką Strażą Pożarną, rzeczoznawcami SANEPID, BHP, PPOŻ. oraz innymi, niezbędnymi ze względu na przeznaczenie wykonanej na mocy niniejszej umowy dokumentacji projektowej;
- Informacja BIOZ;
- wszelkich inne projekty, uzgodnienia i opinie oraz opracowania wymagane na tym etapie Projektu.

**Sporządzenie elaboratu i wystąpienie do Wydziału Administracji Architektoniczno-Budowlanej** urzędu właściwego dla obiektu o zatwierdzenie projektu i uzyskanie pozwolenia na budowę/wykonanie robót budowlanych w tym:

- uzyskania pozwolenia na wycinkę drzew w zakresie budowy zgodnym z Przedmiotem Umowy i ustaleniami z Zamawiającym;
- wszelkich innych uzgodnień i opinii oraz opracowań wymaganych na tym etapie Projektu.

## FAZA II

**Projekty Wykonawcze** Architektoniczno-Wielobranżowe w oparciu o Projekt do Pozwolenia na Budowę i uzyskaną prawomocną Decyzję o Pozwolenia na Budowę o zakresie (przygotowane w stopniu szczegółowości umożliwiającym realizację Inwestycji bez konieczności opracowywania dodatkowej dokumentacji, w sposób jednoznaczny definiujące zakres robót budowlanych Inwestycji) i szczegółowości nie mniejszej niż Projekt Budowlany i uzgodnionej z Zamawiającym, tym w szczególności:

**Kompletny projekt zagospodarowania terenu, w tym:**

- zagospodarowanie terenu
- mała architektura i zieleń zewnętrzna;
- oświetlenie zewnętrzne
- drogi, obsługa komunikacyjna założenia i ukształtowanie terenu
- sieć wodociągowa
- sieć energetyczna i zasilania budynkowego;
- sieć kanalizacji sanitarnej
- sieć kanalizacji deszczowej
- sieć grzewcza;
- sieć teletechniczna
- plansza zbiorcza sieci,
- wszelkie niezbędne opracowania służące realizacji przedmiotowej inwestycji .

### **Kompletny Projekt Wykonawczy Wielobranżowy** ( część budynkowa), w tym w szczególności:

- plansza zbiorcza
- architektura
- konstrukcja
- instalacja wody
- instalacja kanalizacji deszczowej
- instalacja kanalizacji sanitarnej
- instalacja elektryczna
- instalacja centralnego ogrzewania
- instalacja wentylacji mechanicznej i klimatyzacji
- instalacja słaboprądowa
- instalacja strukturalna;
- instalacji BMS;
- instalacji SAP;
- instalacji AV i nagłośnienia;
- system kontroli dostępu w tym wind;
- system CCTV;
- system DSO wg potrzeb;
- WiFi;
- zieleni budynkowej i na dachu;
- technologii;
- wszelkie niezbędne instalacje, a także opracowania wymagane dla poszczególnych budynków;
- jeżeli się okaże konieczne uzgodnienia z: gestorami sieci, Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Państwowym Inspektorem Pracy, Zespołem Uzgodnień Dokumentacji Projektowej, Wojewódzką Strażą Pożarną, rzeczoznawcami SANEPID, BHP, PPOŻ. oraz innymi, niezbędnymi ze względu na przeznaczenie wykonanej na mocy niniejszej umowy dokumentacji projektowej.
- wszelkie inne opracowania i projekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania budynku zgodnie z jego przeznaczeniem, standardem i kategorią budynkową, z uwzględnieniem aranżacji części wspólnych

### **Pozostałe opracowania:**

- kompletne projekty wielobranżowe, w tym rysunki detali, architektoniczne i wykonawcze konstrukcji, instalacji i urządzeń,
- kompletne zestawienia dotyczące standardów wykończenia i wyposażenia budynków oraz poszczególnych pomieszczeń z uwzględnieniem wszystkich elementów kosztotwórczych ,
- kompletne zestawienia dotyczące elementów budowlanych i składowych np. zestawienia ślusarki okiennej i drzwiowej, etc.
- szczegółowe opisy przyjętych w projekcie rozwiązań technicznych, materiałowych oraz technologicznych wraz ze Specyfikacją Należytego Wykonania i Odbioru Robót;
- projekt identyfikacji wizualnej budynku, wejść, urządzeń reklamowych najemców, poszczególnych kondygnacji, pomieszczeń wspólnych i technicznych oraz pomieszczeń do wynajęcia;
- projekty technologiczne wykonania elementów robót o ile będą konieczne z punktu widzenia stopnia skomplikowania danego elementu
- wszelkich innych projektów, uzgodnień i opinii oraz opracowań wymaganych na tym etapie Projektu
- wszelkich innych uzgodnień i opinii oraz opracowań wymaganych na tym etapie Projektu.
- wykonaniu w/w projektów, uzgodnień i opinii oraz opracowań umożliwiające Wykonawcy rzetelną wycenę zakresu robót oraz prawidłowe i w terminie przeprowadzenie budowy i/lub przebudowy budynków zamierzenia budowlanego;

**Przedmiary** kosztorysowe i **Kosztorysy** inwestorskie w rozbiciu na poszczególne branże i grupy robót i zakresy oraz oparciu o ustalenia z Zamawiającym oraz **STWiOR**;

### FAZA III

Projekty aranżacji wnętrz, w tym w szczególności:

1. **Projekt aranżacji wszystkich wnętrz nowego obiektu** (działka nr 303 – Cechsztyń II) umożliwiającego ich wykończenie i wyposażenie pod klucz, zgodnie z zapotrzebowaniem Zamawiającego i powinien zawierać w szczególności:
  - 1) Projekt aranżacji apartamentów z aneksami kuchennymi (wszystkich typów),
  - 2) Projekt aranżacji korytarzy,
  - 3) Projekty aranżacji przestrzeni wspólnych,
  - 4) Projekt nasadzeń (dobór zieleni),
  - 5) Projekt oświetlenia,
  - 6) Projekt elementów urządzeń małej architektury i zagospodarowania terenu.
2. **Projekt aranżacji wnętrz istniejącego budynku OSW Cechsztyń I** umożliwiającego ich wykończenie i wyposażenie „pod klucz” zgodnie z zapotrzebowaniem Zamawiającego i powinien zawierać w szczególności:
  - 1) Projekty aranżacji przestrzeni wspólnych: restauracja, lobby/recepcja,
  - 2) Projekt oświetlenia.
3. **Zbiorczy przedmiar robót i kosztorys inwestorski** zbiorczy, z uwzględnieniem projektów aranżacji wnętrz i pełnego wyposażenia,
4. **Etapowanie robót** z uwzględnieniem pełnego zakresu Inwestycji (roboty budowlane + wyposażenie) i koniecznych wyłączeń istniejącego obiektu OSW Cechsztyń I z użytkowania w okresie realizacji Inwestycji,
5. **Udział Projektanta przy postępowaniu przetargowym na wybór Generalnego Wykonawcy robót budowlanych**, w tym w szczególności:
  - 1) Projektant będzie zobowiązany do czynnego udziału w trakcie postępowania przetargowego na wybór Generalnego Wykonawcy robót budowlanych,
  - 2) O zamieszczeniu Zapytania Ofertowego Projektant zostanie powiadomiony przez przedstawiciela Zamawiającego,
  - 3) Projektant będzie zobowiązany do odpowiedzi na pytania bądź wątpliwości Oferentów w stosunku do dokumentacji projektowej. Projektant będzie odpowiadał na pytania w terminie 3 dni roboczych od przekazania mu pytania przez przedstawiciela Zamawiającego. Przekazanie pytań będzie odbywać się drogą mailową.

### FAZA IV

**Wielobranżowy Nadzór Autorski nad inwestycją**, w tym w szczególności:

- pełnienie nadzoru autorskiego od chwili przekazania placu budowy firmie budowlanej. Nadzór autorski pełniony będzie aż do zakończenia budowy (uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie) i przekazania inwestycji do eksploatacji;
- wykonanie instrukcji bezpieczeństwa pożarowego i ewakuacji wraz z planami ewakuacji;
- bieżące i ciągłe doradzanie podmiotom realizującym obiekt we wszelkich sprawach związanych z realizacją przedmiotu umowy i Inwestycji;
- wyjaśniania wszelkich wątpliwości dotyczących dokumentacji,
- sporządzenie dodatkowych rysunków lub kart nadzoru autorskiego, jeżeli dokumentacja w niedostatecznym stopniu wyjaśnia rozwiązania techniczne;
- stwierdzanie zgodności rysunków warsztatowych przedstawianych przez wykonawców robót budowlanych z dokumentacją projektową;
- oceny wykonanych robót budowlanych pod kątem ich zgodności z dokumentacją projektową i zapisami w dzienniku budowy;

- wykonywanie wszelkich innych czynności, opracowań i opinii wynikających z obowiązującego prawa w związku z wykonywaniem funkcji oraz ze względu na charakterystykę, kategorię oraz standard budynku;
- współdziałanie ze wszystkimi służbami mającymi wpływ na wydanie prawomocnej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie i reprezentowanie Zamawiającego wobec w/ służb i organów na podstawie udzielonego pełnomocnictwa;
- współdziałanie ze wszelkimi doradcami i konsultantami zatrudnionymi przez lub współpracującymi z Zamawiającym.

## FAZAV

**Dokumentacja Powykonawcza**, w tym w szczególności:

- 1) Sporządzenia projektów powykonawczych (część rysunkowa i opisowa dokumentacji powykonawczej – przygotowanie we współpracy z Generalnym Wykonawcą) – ilość i forma egzemplarzy dokumentacji będzie ustalona z Generalnym Wykonawcą,
- 2) Sporządzenia kompletnych inwentaryzacji powykonawczych (składającej się z części opisowej, rzutów i co najmniej czterech przekrojów wszystkich kondygnacji budynku – 4 egzemplarze w wersji papierowej i wersja elektroniczna na 3 pendrive'ach). Inwentaryzacje powykonawcze będą prezentować faktyczny układ pomieszczeń i urządzeń po wykonanych pracach remontowych). Część opisowa zawierać będzie zestawienia pomieszczeń wraz z ich powierzchnią liczoną zgodnie z Prawem Budowlanym oraz zestawienia powierzchni do celów podatkowych.