

SPIS TREŚCI

<i>„Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej inwestycji pn. Budowa Ośrodka Wypoczynkowo-Szkoleniowego „LEŚNIK” w Zakopanem-Jaszczurówce”</i>	2
I. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	2
II. ZAŁOŻENIA OGÓLNE DLA PRAC PROJEKTOWYCH	2
III. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO	3
IV. FUNKCJA OBIEKTU	4
V. ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE.....	4
VI. DOKUMENTACJA PROJEKTOWA.....	6
VII. NADZÓR AUTORSKI	15

„Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej inwestycji pn. Budowa OŚRODKA Wypoczynkowo-Szkoleniowego „LEŚNIK” w Zakopanem-Jaszczurówce”

I. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest:

- 1.1. Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej inwestycji pn. Budowa Ośrodka Wypoczynkowo-Szkoleniowego „Leśnik” w Zakopanem-Jaszczurówce z infrastrukturą techniczną wraz z uzyskaniem w imieniu Zamawiającego pozwolenia na budowę oraz opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej rozbiórki budynku istniejącego Ośrodka Edukacji Leśnej „Leśnik” w Zakopanem-Jaszczurówce wraz z uzyskaniem w imieniu Zamawiającego pozwolenia na rozbiórkę,
- 1.2. Pełnienie nadzoru autorskiego wielobranżowego nad realizacją robót budowlanych, w oparciu o wykonaną Dokumentację projektowo-kosztorysową, w czasie robót budowlanych.

2. Dokumentacja projektowa składać się powinna w szczególności z:

- 2.1. projektu budowlanego;
- 2.2. projektów wykonawczych;
- 2.3. specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych
- 2.4. przedmiarów robót;
- 2.5. kosztorysów inwestorskich;

II. ZAŁOŻENIA OGÓLNE DLA PRAC PROJEKTOWYCH

1. Wymaga się, aby sporządzający opracowanie zapewnił:

- 1.1. Zgodność zaprojektowanego obiektu z dokumentem: „Uchwała nr LIX/947/2010 Rady Miasta Zakopane z dnia 9 września 2010 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 29 września 2010 r. nr 503, poz. 3764) w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: CHŁABÓWKA”
- 1.2. wpisanie obiektu w istniejący obszar, poprzez poszanowanie jego wartości krajobrazowych;
- 1.3. zaprojektowanie obiektu energooszczędnego (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz.U. 2022 poz. 1225) – w zakresie: wartości wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną Ep; wartości współczynnika przenikania ciepła UC, która zapewni optymalne warunki użytkowania oraz przyczyni się do ograniczenia kosztów eksploatacyjnych,

zapewniającej właściwy mikroklimat pomieszczeń w tym w szczególności w okresie zimy.

- 1.4. budynek powinien stanowić reprezentacyjny obiekt pod względem funkcjonalnym i estetycznym, wyglądem nawiązując do otaczającego go terenu (m.in. poprzez wykorzystanie drewna jako materiału budowlanego), zachowując warunki bezpiecznego użytkowania związane z aktualnymi przepisami ppoż.
2. Dokumentację projektową należy wykonać zgodnie z zasadami wiedzy technicznej – tak aby zapewnić optymalną ekonomiczność budowy i eksploatacji, z zastosowaniem nowoczesnych technologii robót i materiałów – kierując się zasadą projektowania optymalnych rozwiązań dla osiągnięcia założonych celów.

III. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

1. Teren inwestycji zabudowany budynkiem pensjonatowym, posiada zjazd z drogi publicznej, dojazd, dojście, parking dla samochodów osobowych, teren zagospodarowany rekreacyjnie, na działce budynek dawnej oczyszczalni ścieków, drewniana altana ogniskowa, drewniany garaż. Budynek główny o dachu dwuspadowy pokrytym blachą trapezowa o konstrukcji więźby drewnianej. Strop monolit betonowy. Konstrukcja ścian zewnętrznych murowana. Planowana rozbiórka budynku ze względu na stan techniczny obiektu.
 - Powierzchnia zabudowy - 279,2 m²
 - Powierzchnia całkowita - 1064,2 m²
 - Powierzchnia użytkowa - 736,1 m²
 - Kubatura Razem – 3487,00 m³
 - Ilość pomieszczeń – 30
2. Graniczy z potokiem Olczyskim, terenami łąk, pastwisk, nieużytków i lasów. W sąsiedztwie budynki mieszkalne TPN, w tym zabytkowy drewniany obiekt przy ulicy oraz w bliskim sąsiedztwie stara, również drewniana leśniczówka. Teren uzbrojony, posiada sieć wodociągowo-kanalizacyjną, kanalizację deszczową, energetyczną, gaz.
3. Teren inwestycji znajduje się w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej oraz strefie ochrony krajobrazu kulturowego - podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.. Istniejący budynek został wykreślony z gminnej ewidencji zabytków na podstawie materiałów archiwalnych Muzeum Tatrzańskiego. Teren inwestycji znajduje się w granicach Południowo małopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Rozp. Nr 92/06 Wojewody Małopolskiego z dn. 24.11.2006r. i Uchwała Nr XXXIV/578/13 Sejmiku Województwa Małopolskiego). Ponadto teren inwestycji znajduje się w granicach Tatrzańskiego Parku Narodowego i obszaru NATURA 2000 PLCI 20001 TATRY, jak też w granicach obszaru górniczego i terenu górniczego wód termalnych "Zakopane" i GZWP Nr 441.

IV. FUNKCJA OBIEKTU

1. Przedmiotem inwestycji jest budynek zamieszkania zbiorowego (zabudowa usług turystyki - usługi hotelarskie) wraz z infrastrukturą techniczną i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.
2. Lokalizacja inwestycji – Zakopane-Jaszczurówka, przy ulicy Oswalda Balzera 29B, jednostka ewidencyjna 121701_1 Zakopane, obręb 0147, działki nr 115/8 i 115/9. Inwestycja zlokalizowana w obszarze urbanistycznym CHŁABÓWKA - obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w terenie o symbolach UT-2 , oraz w terenach łąk, pastwisk i nieużytków o symbolu ZR-12. W perspektywie, zgodnie ze studium uwarunkowań - teren przeznaczony na cele usług turystyki.
3. Budynek musi zapewniać dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz musi zostać przystosowany dla osób poruszających się na wózku, między innymi; miejsce postojowe dostosowane do wymagań dla osób niepełnosprawnych z odpowiednim oznakowaniem, brak przegród i barier ograniczających poruszanie się w budynku, winda osobowa, pokój z łazienką o wymaganych parametrach. Wymagania według załącznika nr 8 do Rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

V. ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE

1. Założenia projektowe, kształt, gabaryty, wygląd budynku, rozmieszczenie i wielkość pomieszczeń zostały przedstawione w koncepcji, która została dołączona do specyfikacji istotnych warunków zamówienia i stanowi załącznik nr 2 do tej specyfikacji. Proponowane rozwiązania powyższej koncepcji mają charakter wyjściowy i stanowią bazę przy sporządzaniu dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Konkretnie rozwiązania zostaną opracowane w trakcie wykonywania dokumentacji, w uzgodnieniu z Zamawiającym na spotkaniach co najmniej co 2 tygodnie, terminy oraz miejsca spotkań do uzgodnienia z zamawiającym w zależności od podziału etapów prac.
2. Forma architektoniczna budynku winna nawiązywać do zakopiańskiego charakteru budownictwa hotelowego, budynek wkomponowany w otoczenie. Obiekt wykorzystujący naturalny spadek terenu. Budynek przekryty dachem zgodnie z MPZP. Doświetlenia pomieszczeń poddasza w szczytach i otwarć, uzasadnionych rzutem poziomym. Okładziny ścian z użyciem kamienia naturalnego oraz drewna. Liczne przeszklenia. Konstrukcja żelbetowa, murowana. Detal elewacji drewniany w kolorze nawiązującym do zabytkowego budynku sąsiedniego - starego drewna. Kategoria zagrożenia ludzi – ZL V. Konstrukcja obiektu powinna również być dostosowana do wymagań wytrzymałościowych i pożarowych dla tego typu obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Powierzchnia zabudowy ok

350 m², planowana liczba kondygnacji-5, 1 podziemna, 4 nadziemna. Wysokość maksymalna zgodna z MPZP.

3. Obiekt powinien być zaprojektowany zgodnie z wymaganiami inteligentnego budynku energooszczędnego jest to między innymi zastosowanie pomp ciepła, systemu fotowoltaiki, automatyczne gaszenie światła w opuszczanych pomieszczeniach, wyłącznik prądu na kartę dostępową po opuszczeniu pomieszczenia itp.
4. Budynek zamieszkania zbiorowego zgodnie z § 212 ust. 5 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla budynku hotelowego-zamieszkania zbiorowego, należy przyjąć klasę odporności pożarowej "D", kondygnacja podziemna oddzielona elementami oddzielenia przeciwpożarowego. Zapewnione warunki ewakuacji zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki.
5. W budynku przewiduje się minimum 42 miejsca noclegowe, a maksymalnie 50. Należy zaprojektować minimum 2 pokoje dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim oraz 4 apartamenty. Układ funkcjonalny i ilość osób w pozostałych pokojach, Projektant projektuje w sposób, który zapewni dogodne warunki pobytu lecz nie mogą to być wyłącznie pokoje 2 osobowe.
6. Budynek musi zawierać takie pomieszczenia jak: hall recepcyjny, lobby z barem, restauracja, sala kominkowa, sala dla dzieci, szatnia, narciarnia, sanitariaty, pom. techniczne, magazynowe, gospodarcze, sanitarne, zaplecze kuchenne z dostępne z zewnątrz, sala konferencyjna, pomieszczenia rekreacyjne, kręgielnia, sauna, pokoje hotelowe z łazienkami, apartamenty z łazienkami.

7. Założenia projektowe dla wybranych pomieszczeń:

- 7.1. **Sala konferencyjna** dla minimum 90 osób, gdzie przestrzeń dla 1 os wyniesie minimum 1,55 m² z bezpośrednim wyjściem na taras. Wysokość użytkowa pomieszczenia minimum 3,62m. Układ zgodnie z przedstawionym w koncepcji. Wyposażona w ściany akustyczne, dźwiękoszczelne. Stoły i krzesła z możliwością swobodnego przesuwania. Oświetlenie z możliwością przyciemniania i wygaszania światła oddzielnie w różnych rejonach (strefach) pomieszczenia. Stały system nagłośnienia współgrający z systemem mikrofonów. Klimatyzacja centralna sterowana pilotem lub panelem dotykowym. Projektor laserowy mocowany do sufitu. Ekran projekcyjny maksymalnej wielkości dostosowanej do wielkości sali. Stała mównica z systemem mikrofonów. System kamer monitorujących oraz możliwość techniczna prowadzenia spotkań w formie wideokonferencji. Instalacja elektryczna dostosowana do szeregu urządzeń elektrycznych wykorzystywanych na sali konferencyjnej. Wykończenie sali z zastosowaniem materiałów naturalnych w szczególności drewna i kamienia naturalnego.
- 7.2. **Apartament:** salon o powierzchni co najmniej 25 m², sypialnię z łazienką, część wejściową pomocniczą z wydzielonym dodatkowo WC, łóżko dwuosobowe o wymiarach co najmniej 140 × 200 cm, nocny stolik lub półka przy każdym miejscu do spania, szafa lub wnęka garderobiana, biurko lub stół, fotele wypoczynkowe co najmniej dwa lub kanapa, stolik, bezpośredni i łatwy dostęp do co najmniej jednego

wolnego gniazdka elektrycznego przy miejscu do pracy (stół lub biurko), telefon, instalacja umożliwiająca odbiór programów radiowych, instalacja umożliwiająca odbiór programów telewizyjnych, minibar lub lodówka. Wykończenie wnętrz z wykorzystaniem drewna w różnych odcieniach i materiałów ekologicznych, wygoda i komfort jako priorytet, prosta forma lecz z dbałością o detale, jasne kolory.

- 7.3. **Pokoje:** wyposażenie i układ funkcjonalny zgodnie z ogólnie przyjętym standardem dla pokoju hotelowego. Wykończenie wnętrz z wykorzystaniem drewna w różnych odcieniach i materiałów ekologicznych, wygoda i komfort jako priorytet, prosta forma lecz z dbałością o detale, jasne kolory.
- 7.4. **Narciarnia** należy zaprojektować jako dodatkowe pomieszczenie nie ujęte w koncepcji, dostosowana do przechowywania sprzętu narciarskiego. Dla każdego pokoju osobna szafka na sprzęt zabezpieczona kartą lub kluczem. W każdej szafce system w postaci suszarki elektrycznej przeznaczonej do suszenia obuwia. Całe pomieszczenie z ogrzewaniem podłogowym. Uwaga: pomieszczenie należy zaprojektować jako dodatkowe poza układem z koncepcji.
- 7.5. **Restauracja** dostosowana do obsługi gości ośrodka oraz gości zewnętrznych dla minimum 86 osób, gdzie powierzchnia dla 1 osoby wyniesie minimum 1,4m². Szczegóły aranżacji zostaną uzgodnione na etapie projektowania.
- 7.6. **Kuchnia** musi zostać dostosowana do warunków technicznych dla lokali gastronomicznych, musi zapewnić możliwość wyżywienie gości ośrodka oraz restauracji. Wymagany dźwig towarowy dostosowany do obsługi restauracji oraz baru na parterze.
- 7.7. **Kręgielnia** dostosowana do gry rekreacyjnej, posiadająca 2 tory o długości minimum 15m. System automatycznego zarządzania rozgrywką, wyświetlany na monitorach podwieszanych. Kręgielnia musi spełniać wszystkie wymagania jakościowe, kwestie bezpieczeństwa oraz wymagania dla instalacji elektrycznej zapewniającej prawidłowe działanie. Do pokrycia ścian oraz sufitu powinny być użyte efektywne materiały wyciszające. Należy zaprojektować efektywną wentylację w pomieszczeniu dla maszyn ustawiających kręgle. Do aranżacji kręgielni powinny zostać użyte materiały ognioodporne zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.
- 7.8. **Sauna/jacuzzi** szczegóły zostaną uzgodnione na etapie projektowania. Bazę stanowi załączona koncepcja.

VI. DOKUMENTACJA PROJEKTOWA

1. Wykonawca dokumentacji projektowo-kosztorysowej jest zobowiązany opracować dokumentację projektową, przedmiary, kosztorysy, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót, informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Wykonawca przed podpisaniem umowy zobowiązany jest przedstawić i uzgodnić z Zamawiającym harmonogram prac projektowych do akceptacji Zamawiającego, który będzie stanowił załącznik do umowy. Harmonogram powinien zawierać poszczególne elementy opracowań projektowych, kolejność w jakiej Wykonawca proponuje realizować poszczególne elementy opracowań projektowych, terminy i czas wykonywania

poszczególnych elementów opracowań projektowych takich jak: analiza materiałów wyjściowych, zebranie danych, pomiary, badania, ekspertyzy, prace projektowe (opisy, rysunki, obliczenia), uzgodnienia, zatwierdzenia, opinie, sprawdzenia, uzupełnienia, poprawki, odbiór, zatwierdzenie, rezerwy czasowe na prace i zdarzenia nieprzewidziane. Należy tak sporządzić harmonogram aby był spójny z ilością etapów prac oraz przyszłymi płatnościami wskazanymi w umowie. Wykonawca oświadcza że podpisanie umowy wraz z harmonogramem jest równoważne z rozpoczęciem prac projektowych. Weryfikacja postępu prac będzie dokonywana przez Zamawiającego lub/i przedstawiciela Zamawiającego w postaci Inżyniera Kontraktu podczas spotkań koordynacyjnych, z których będzie sporządzany protokół podpisywany przez obie strony. Harmonogram będzie aktualizowany w przypadku wystąpienia rozbieżności w trakcie realizacji. Zmiany w harmonogramie wymagają każdorazowo sporządzenia pisemnego aneksu.

3. Dokumentacja wykonawcza musi być kompletna, z podaniem rozwiązań szczegółowych umożliwiających wykonanie przedmiotu umowy oraz szczegółową kalkulację kosztów związanych z inwestycją. Na etapie wykonania projektu budowlanego Wykonawca wykona wstępne zestawienie kosztów inwestycji i przedstawi Zamawiającemu. Zabrania się używania nazw własnych urządzeń i materiałów w dokumentacji projektowej – należy je opisać przy pomocy parametrów techniczno-użytkowych. W trakcie projektowania, poszczególne etapy robót należy uzgadniać z Zamawiającym na spotkaniach koordynacyjnych w siedzibie Nadleśnictwa Nowy Targ przy ul. Kowaniec 70, które odbędą się w częstotliwości 2 tygodni (chyba, że Zamawiający z Wykonawcą wspólnie uzgodnią inaczej). Na spotkaniach powinien uczestniczyć kierownik projektu, w przypadku jego nieobecności zastępować go będzie wytypowana przez niego osoba. Wszelkie uzgodnienia z Zamawiającym wymagają formy pisemnej. Zamawiający zastrzega sobie możliwość weryfikacji poszczególnych etapów dokumentacji poprzez zewnętrzne specjalistyczne firmy.

4. Projekt architektoniczno-budowlany

- 4.1. Należy wykonać projekt budowlany, uwzględniając przystosowanie obiektu do obowiązujących norm i przepisów prawa. Projekt budowlany wraz z projektem rozbiórki winien być wykonany wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji na realizację robót budowlanych. Szczegółowe rozwiązania projektowe mają być ujęte w projektach wykonawczych. Projekty muszą być w pełni zgodne z:

- 4.1.1. Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 682) dalej „Ustawa Prawo budowlane,„)
- 4.1.2. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r o wyrobach budowlanych (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1213)
- 4.1.3. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225)
- 4.1.4. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 20 grudnia 2016 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki

energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 22)

- 4.1.5. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 1670)
- 4.1.6. Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r., w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 169 poz. 1650)
- 4.1.7. Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.)
- 4.1.8. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679)
- 4.1.9. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (tekst jedn. Dz. U. 2021 poz.2458)
- 4.1.10. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r., Nr 120, poz.1126),
- 4.1.11. Ustawą z dnia 27.04.2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2022 poz. 2556, 2687)
- 4.1.12. Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 2240)
- 4.1.13. Ustawą z dnia 11.09.2019 r. - Prawo zamówień publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2022 poz. 1710, 1812,1933, 2185, 412 z późn. zm.)
- 4.1.14. Innymi obowiązującymi przepisami prawa, w tym techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej.

5. Projekty wykonawcze

- 5.1. Należy wykonać branżowe projekty wykonawcze. Celem wykonania projektów wykonawczych jest uzyskanie wymaganych danych dla potrzeb wykonania, odbioru i rozliczenia robót budowlanych realizowanych na podstawie dokumentacji wykonanej przez Wykonawcę. Projekty wykonawcze mają uzupełnić i uszczegóławiać rozwiązania projektowe zawarte w projekcie budowlanym w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiarów robót, kosztorysu inwestorskiego, przygotowania oferty na roboty budowlane i realizację robót budowlanych. Zgodnie z wytycznymi Rozdziału 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, w wymaganym zakresie uzgodniony z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, rzeczoznawcą do

spraw higieniczno-sanitarnych oraz rzeczoznawcą do spraw BHP i ergonomii pracy w następujących branżach:

- 5.1.1. architektoniczna,
- 5.1.2. konstrukcyjno-budowlana,
- 5.1.3. instalacyjnej w zakresie sieci instalacji i urządzeń:
 - 5.1.3.1. Wodociągowej
 - 5.1.3.2. Kanalizacyjnej
 - 5.1.3.3. Gazowej
 - 5.1.3.4. Ciepłowniczej
 - 5.1.3.5. Elektrycznej
 - 5.1.3.6. Elektroenergetycznej
 - 5.1.3.7. Odgromowej
 - 5.1.3.8. Telekomunikacyjnej w tym teletechnicznej
- 5.1.4. architektura wnętrz wraz z aranżacją,
- 5.1.5. projekt dźwigów osobowych, podnośników towarowych
- 5.1.6. projekt zieleni i otoczenia budynku,
- 5.1.7. inżynierii wyburzeniowej (rozbiórkowej),
- 5.1.8. inżynierii drogowej,
- 5.1.9. inne instalacje niezbędne do prawidłowego funkcjonowania budynku.

6. Projekt architektoniczno-budowlany:

- 6.1. elewacje,
- 6.2. detale architektoniczno-budowlane,
- 6.3. podziały wewnętrzne,
- 6.4. izolacje przeciwwilgociowe,
- 6.5. ochrona przeciwpożarowa i ewakuacja,
- 6.6. komunikacja wewnętrzna w budynku,
- 6.7. warstwy posadzkowe, ścienne,
- 6.8. stolarka i ślusarka,
- 6.9. rozbiórki i wyburzenia,
- 6.10. konstrukcja musi uwzględniać możliwość połączenia projektowanego budynku z planowanym budynkiem w przyszłości według koncepcji,
- 6.11. założenia i szczegóły konstrukcyjne,
- 6.12. konstrukcje specjalistyczne,
- 6.13. gabaryty i charakterystyka wszelkich rodzajów konstrukcji,
- 6.14. obliczenia dla wszystkich rodzajów konstrukcji,
- 6.15. zabezpieczenia przeciwpożarowe, zabezpieczenia antykorozyjne konstrukcji stalowych,
- 6.16. szyb windowy,
- 6.17. W budynku musi zostać zaprojektowany dźwig osobowy dostosowany do osób poruszających się na wózku oraz podnośnik towarowy z kuchni do restauracji i baru,
- 6.18. Należy zaprojektować górną osłonę nad podjazdem do obiektu,
- 6.19. inne niezbędne.

7. Projekty instalacji sanitarnych:

- 7.1. instalacji wodnej (wody zimnej, ciepłej, cyrkulacyjnej),
- 7.2. instalacja gazowa (c.o., c.w.u., oraz zasilanie urządzeń gastronomicznych),
- 7.3. instalacji kanalizacji (sanitarnej, deszczowej),
- 7.4. instalacji przeciwpożarowej (tryskaczowa, hydrantowa)
- 7.5. instalacja grzewcza centralnego ogrzewania wraz z technologią węzła cieplnego i alternatywnych źródeł energii cieplnej np. w postaci gruntowych pomp ciepła,
- 7.6. instalacji wentylacji (grawitacyjnej, mechanicznej) z odzyskiem ciepła,
- 7.7. instalacja wentylacji pożarowej (oddymiania, nawiewu pożarowego)
- 7.8. instalacji klimatyzacji,
- 7.9. instalacja chłodnicza (zaplecze kuchni),
- 7.10. system podlewania zieleni z nawadnianiem automatycznym.

8. Projekty instalacji elektrycznych:

- 8.1. przyłącz elektroenergetyczny,
- 8.2. wyłącznik główny,
- 8.3. instalacji iluminacja obiektu,
- 8.4. instalacji oświetlenia podstawowego wewnętrznego i zewnętrznego,
- 8.5. instalacji oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego,
- 8.6. instalacji gniazd wtykowych,
- 8.7. zasilania instalacji wentylacji mechanicznej i klimatyzacji,
- 8.8. rozdzielni głównej,
- 8.9. instalacji odgromowej i uziemiającej,
- 8.10. wewnętrznej linii zasilającej (WLZ) i instalacji siły,
- 8.11. instalacji przepięciowej, wyrównawczej i przeciwporażeniowej,
- 8.12. instalacji zasilania awaryjnego (z wykorzystaniem agregatu prądotwórczego),
- 8.13. instalacji zasilania gwarantowanego (centralny UPS),
- 8.14. instalacja fotowoltaiczna,
- 8.15. stacja szybkiego ładowania pojazdów elektrycznych.

9. Projekty instalacji niskoprądowych:

- 9.1. system BMS (Building Management System) – zaawansowany system zarządzania budynkiem obejmujący swoim zakresem monitoring, alarmy, nadzór i sterowanie elementami jak wentylacja, instalacje grzewcze i chłodnicze, oświetlenie, instalacje fotowoltaiczne, elektryczne, kontrola dostępu poszczególnych stref ośrodka,
- 9.2. system alarmowy,
- 9.3. instalacja IT, sieć strukturalna LAN wraz z systemem bezpieczeństwa i kanalizacją kablową (W ramach projektu przewidzieć niezbędne konstrukcje i kanalizacje do instalacji systemów radiowego przesyłania danych),
- 9.4. instalacja SAP,
- 9.5. instalacja telefoniczna w pomieszczeniach określonych przez inwestora,
- 9.6. system audio/wideo na sali konferencyjnej,
- 9.7. systemy telewizji satelitarnej,
- 9.8. system monitoringu wizyjnego CCTV,

- 9.9. system kamer zewnętrznych i wewnętrznych,
- 9.10. system automatyki wentylacji,
- 9.11. system zarządzający windą osobową i podnośnikiem towarowym,
- 9.12. projektując instalacje należy uwzględnić urządzenia będące wewnątrz budynku typu: dźwig osobowy i towarowy, telewizory, drukarki, projektory multimedialne, ekrany sterowane elektrycznie, tablice interaktywne, nagłośnienie, żaluzje zewnętrzne, sterowniki wentylacji, klimatyzacji i ogrzewania.

10. Projekt wykończenia i aranżacji wnętrz:

- 10.1. układy funkcjonalne wszystkich pomieszczeń,
- 10.2. wizualizacje wybranych pomieszczeń (sala konferencyjna, kręgielnia, restauracja, hall recepcyjny, pokój hotelowy z łazienką, apartament z łazienką oraz ciąg komunikacyjny na 1 piętrze)
- 10.3. rzuty i przekroje,
- 10.4. projekt przyłączy wodno – kanalizacyjnych,
- 10.5. rzuty posadzek i sufitów,
- 10.6. zwymiarowane meble oraz zabudowy wnękowe,
- 10.7. rozmieszczeniem kontaktów, punktów świetlnych oraz elektrycznych,
- 10.8. szczegółowe rysunki łazienek,
- 10.9. schematy ułożenia płytek i podłóg,
- 10.10. akustyka i nagłośnienie sali konferencyjnej,
- 10.11. zestawienie materiałów wykończeniowych dla wybranych pomieszczeń aranżowanych (drzwi wewnętrzne, boazerie, obudowy ścian i słupów, płytki, podłogi, ceramika, armatura, farby, oprawy oświetleniowe, meble, tapety, elementy aranżacji wnętrz itd.)
- 10.12. projektowane materiały muszą uwzględniać maksymalne wykorzystanie drewna różnych gatunków rodzimych, kamienia naturalnego i innych materiałów ekologicznych. Projektowane materiały i produkty powinny ograniczać wpływ na środowisko i poprawiać jakość życia w pomieszczeniach. Zabrania się używania nazw własnych urządzeń i materiałów, które mogą wskazywać jednego producenta, należy je opisać przy pomocy parametrów techniczno-użytkowych. Przyjęte materiały wykończenia i wyposażenia wnętrz muszą zostać zaakceptowane przez Zamawiającego. Odbiór nastąpi z chwilą podpisania przez Zamawiającego protokołu odbioru.
- 10.13. Projektant przedstawi po dwa warianty aranżacji wnętrz, dla takich pomieszczeń jak: sala konferencyjna, kręgielnia, restauracja, hall recepcyjny, pokój hotelowy z łazienką, apartament z łazienką oraz ciąg komunikacyjny dla 1 piętra, po wyborze wariantu aranżacji Projektant wprowadzi zmiany uzgodnione z Zamawiającym, a następnie Projektant sporządzi: wersję aranżacji z wprowadzonymi poprawkami i zmianami do akceptacji Zamawiającego. Przedmiary, kosztorysy zostaną opracowane dla całego obiektu. Odbiór skorygowanego wariantu nastąpi z chwilą podpisania przez Zamawiającego protokołu odbioru.
- 10.14. Projektant wykona wizualizację budynku po wszystkich poprawkach i zmianach przedstawionych na spotkaniach koordynujących z Zamawiającym z uwzględnieniem terenu zewnętrznego i wewnętrznego dla pomieszczeń aranżowanych.

- 10.15. Projektant przedstawi propozycję umieszczenie kanału dymnego w sali kominkowej, który będzie zgodny z Uchwałą antysmogową Wojewody Małopolskiego.

11. Projekt zieleni i otoczenia budynku:

- 11.1. Inwentaryzacja i sprawdzenie warunków glebowych,
- 11.2. bilans mas ziemnych,
- 11.3. ukształtowanie terenu,
- 11.4. instalacje oświetleniowe, odwadniające, nawadniające,
- 11.5. mała architektura: ławki stoliki, kosze na śmieci, donice kwiatowe, maszty flagowe,
- 11.6. miejsca gromadzenia odpadów (segregacja w pojemnikach: papier, szkło, tworzywo sztuczne z metalami, odpady biodegradowalne),
- 11.7. ogrodzenie całego terenu,
- 11.8. zagospodarowanie terenu zielenią uporządkowaną, przy założeniu maksymalnego możliwego wykorzystania istniejącej zieleni. Dotyczy to w szczególności zieleni wysokiej,
- 11.9. należy zaprojektować zielenią niską w tym dobór gatunkowy.
- 11.10. Otoczenie budynku należy zaprojektować z uwzględnieniem wymagań technicznych, społecznych, przyrodniczych, kulturowych, prawnych z jednoczesnym zachowaniem zasady kształtowania przestrzeni publicznej, zabudowy i obsługi komunikacyjnej.
- 11.11. Założeniem ogólnym jest spójne połączenie przestrzeni z otaczającym krajobrazem z wykorzystaniem materiałów naturalnych typu: drewno, głązy, skały, rośliny typowe dla regionu. Projektant przedstawi dwie koncepcje w postaci rzutów i wizualizacji z układem nawierzchni i roślinności, a także małej architektury z przykładowym zestawieniem proponowanych gatunków roślin i wymiarowaniem. Całość koncepcji powinna być opatrzona szczegółowym opisem proponowanych rozwiązań projektowych. Jedna z koncepcji zostanie wybrana i skonsultowana z Zamawiającym, następnie zaakceptowana po wprowadzeniu poprawek i zmian. Na podstawie wybranej koncepcji Projektant sporządzi kompletny projekt techniczny z dokładnymi rysunkami, wizualizacją, bilansem mas ziemnych, wymiarowaniem, przekrojami, opracowaniem detali, spisami roślin i planem ich rozmieszczenia wraz z tabelarycznym zestawieniem tak aby na jego podstawie Zamawiający mógł zlecić kompleksowe wykonanie.

12. Projekt dróg, parkingów i chodników:

- 12.1. zjazdy i wewnętrzne drogi dojazdowe do budynku wraz z miejscami parkingowymi dla osób niepełnosprawnych,
- 12.2. miejsca ładowania samochodów elektrycznych zgodnie z Ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 875) o elektromobilności i paliwach alternatywnych,
- 12.3. ciągi piesze, chodniki, alejki.
- 12.4. wydzielona droga dostaw.

13. **Projekt rozbiórki:** Projektant wykona kompletny projekt rozbiórki, na podstawie którego uzyska pozwolenie na rozbiórkę. Projekt musi spełniać wszelkie wymagania prawne aby mógł być podstawą do wyłonienia wykonawcy prac rozbiórkowych i ich wykonania.

14. **Projektowana charakterystyka energetyczna** opracowanej zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 15 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.

14.1. Na podstawie sporządzonej projektowanej charakterystyki energetycznej budynku, Projektant przedstawi analizę alternatywnych źródeł energii w tym minimum dwa warianty najbardziej ekonomicznych rozwiązań technologicznych wykorzystujących odnawialne źródła energii do celów grzewczych, przygotowania ciepłej wody użytkowej czy do celów technologicznych, zapewniając dywersyfikację energetyczną i możliwie najniższe koszty utrzymania budynku. Przy sporządzaniu wariantów należy uwzględnić pompy ciepła (powietrzne i gruntowe) oraz system hybrydy grzewczej, złożonej z układu gazowego i elektrycznego. Projektant rozegna możliwość i przedstawi scenariusz podłączenia systemu fotowoltaicznego wraz z rachunkiem ekonomicznym. Całość musi zostać podsumowana dokładnymi wyliczeniami i analizą opłacalności dla każdego wariantu osobno. Odbiór wariantu nastąpi z chwilą podpisania przez Zamawiającego protokołu odbioru.

14.2. Projekt powinien zawierać również scenariusz pożarowy (opracowany w uzgodnieniu z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych opiniującym projekt) wraz z planem ewakuacji i rozmieszczeniem znaków ewakuacyjnych, sprzętu gaśniczego i hydrantów.

15. **Opinia geotechniczna:** W załączniku nr 4 do specyfikacji istotnych warunków zamówienia przedstawiono Opinię geotechniczną w celu zobrazowania warunków gruntowych i należy zapoznać się z ww. opinią, w szczególności z zaleceniami i wnioskami. Załączona opinia nie zwalnia z obowiązku wykonania badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechnicznych warunków posadowienia obiektu i nie może być podstawą do zaniechania wykonania ww. opracowań.

16. **Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych.**

16.1. **Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych** mają dotyczyć tylko i wyłącznie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych robót związanych z konkretnym tematem projektu. Powinny one zawierać szczegółowe wymagania dla wykonawcy robót w zakresie sprzętu, materiałów, transportu, wykonania robót, kontroli jakości wykonania robót, obmiarów robót, odbiorów wykonanych robót podstaw płatności za roboty. Specyfikacje ponadto muszą dotyczyć zakresu robót objętych dokumentacją projektową i uwzględniać warunki techniczno – budowlane, normy i przepisy obowiązujące dla tego projektu. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót winna być sporządzona dla każdego asortymentu robót i każdej z branż.

- 16.2. **Przedmiary robót** zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. (Dz.U. 2021 poz. 2454) w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym. Przedmiary robót jako część składowa dokumentacji projektowej winny być opracowane w taki sposób, aby stanowiły podstawę do: opracowania kosztorysów inwestorskich i ofertowych, sprawnego prowadzenia i rozliczenia inwestycji w trakcie jej trwania, sprawnego rozliczenia inwestycji i podziału wytworzonego majątku na poszczególne środki trwałe zgodnie z obowiązującymi w tym względzie przepisami.
- 16.3. **Przedmiary robót** winny być zgodne z projektem (opisami i rysunkami) oraz Specyfikacjami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót (STWiOR), stanowiącymi integralną część dokumentacji. Zamawiający wymaga by elementem składowym przedmiarów robót były: zestawienie materiałów, zestawienie sprzętu, zestawienie robocizny, spis działów przedmiaru.
- 16.4. **Przedmiary** należy wykonać w układzie specyfikacyjnym dla wszystkich branż i wszystkich robót objętych dokumentacją projektową. Przedmiary muszą zawierać szczegółowe wyliczenia ilości robót do wykonania. Zamawiający wymaga by każdy z elementów wymienionych w opisie przedmiotu zamówienia był ujęty w wyodrębnionych działach przedmiaru. Roboty rozbiórkowe i przygotowawcze także mają być ujęte w działach identyfikujących te roboty dla poszczególnych obiektów.

UWAGA: Zamawiający nie dopuszcza podawania w pozycjach przedmiaru robót tylko wyniku końcowego obliczeń ilości robót.

17. Kosztorysy inwestorskie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. (Dz.U. 2021 poz. 2454) w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym.

- 17.1. Kosztorysy inwestorskie należy opracować metodą kalkulacji szczegółowej i uproszczonej w rozbiciu na elementy na podstawie wcześniej opracowanych przedmiarów. Dla pozycji wycenianych jako analiza indywidualna należy przedstawić kalkulację szczegółową ceny jednostkowej. Przyjęte do wycen ceny materiałów, robocizny i sprzętu oraz wysokości narzutów muszą być aktualne na dzień przekazania kosztorysów inwestorskich Zamawiającemu. Zamawiający wymaga aby elementem kosztorysów inwestorskich były:

zestawienie materiałów, zestawienie sprzętu, zestawienie robocizny, tabela elementów skalonych.

- 17.2. Wykonawca jest zobowiązany do aktualizacji kosztorysów inwestorskich, na pisemny wniosek Zamawiającego dla potrzeb ogłoszenia zamówienia publicznego na roboty budowlane.

VII. NADZÓR AUTORSKI

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 4) Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 682) dalej „Ustawa Prawo budowlane,„) do podstawowych obowiązków projektanta w ramach kontraktu należy m.in. sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie Zamawiającego lub organu administracji architektoniczno-budowlanej w zakresie: stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem, uzgodnienia możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez strony procesu budowlanego.
2. Nadzór autorski polegający na osobistej obecności Wykonawcy na budowie pełniony będzie według potrzeb wynikających z postępu robót budowlanych (jednak nie rzadziej niż 1 raz w tygodniu). Potwierdzenia pobyków w ramach nadzoru dokonuje Inżynier Kontraktu wpisem do dziennika budowy. Za pobyt Wykonawcy na budowie uznane będzie również wykonanie czynności nadzoru poza terenem budowy, jeżeli wynika to z potrzeb realizacji robót budowlanych. W takim przypadku za teren pełnienia nadzoru może być uznana siedziba Wykonawcy, Zamawiającego bądź Wykonawcy robót budowlanych, a udział Wykonawcy traktowany będzie na równi z pobytem na budowie. Zamawiający zgłosi zapotrzebowanie na wizytę Wykonawcy z minimum 2 dniowym wyprzedzeniem, drogą elektroniczną lub telefonicznie.