

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla planowanych do realizacji prac budowlanych w obiektach wchodzących w skład:

" FOLWARKU I OGRODU DENDROLOGICZNEGO W PRZELEWICACH ":

CZĘŚĆ 1

Zadanie 1

- a) PAŁAC WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ,

Zadanie 2

- b) DWÓR WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ,

c) Zadanie 3

- ORANŻERIA WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ,

Projektant zobowiązany jest do zorganizowania minimum czterech spotkań roboczych z Zamawiającym na etapie sporządzenia dokumentacji projektowej w celu omówienia koncepcji, rozwiązań projektowych i materiałowych.

2. Realizacja przedmiotu zamówienia polega na wykonaniu następujących opracowań i usług:

- a) **Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana** wraz z ekspertyzą techniczną stanu istniejącego w zakresie architektoniczno-budowlanym oraz infrastruktury technicznej - wewnętrznych i zewnętrznych instalacji;
- inwentaryzacja architektoniczna
 - ekspertyza mykologiczna
 - Opis badanego obiektu (opis stanu zachowania obiektu, materiały z jakich jest wykonany obiekt, w jakim środowisku się znajduje i jakie zagrożenia na niego działają);
 - Dokumentację fotograficzną przedstawiającą stan faktyczny obiektu z jego zagrożeniami;
 - Rozpoznanie przyczyny powstania zagrożeń oraz metody jej usunięcia;
 - Klasyfikację zagrożeń biologicznych (tj. grzybów, pleśni, bakterii, owadów);
 - Zalecenie środków chemicznych zwalczających szkodniki i dobór metody ich stosowania;
 - Dokumentację techniczną - zaznaczenie na planach i rysunkach gdzie występuje porażenie; zaznaczenie obrębu, w którym powinny być wykonywane prace zabezpieczenia obiektu.
 - Wykonania ekspertyzy kominarskiej istniejących przewodów kominowych i wentylacyjnych.
 - Wykonania innych ekspertyz, badań, opinii niezbędnych dla wykonania przedmiotu zamówienia tj. do właściwej oceny stanu zachowania obiektów i opracowania kompletnej Dokumentacji Projektowej;
 - Wykonania ekspertyz konstrukcyjno-budowlanych, poprzedzonych pozwoleniem Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (na

przeprowadzenie odkrywek i przewiertów w ramach prowadzenia badań architektonicznych przy zabytku), jeśli będzie wymagane, będących zbiorczym opracowaniem zawierającym wnioski i propozycje rozwiązań technicznych ze z uwzględnieniem stanu zachowania wszystkich elementów konstrukcyjnych, wykończeniowych czy instalacji

- badania konserwatorskie wraz z analizą historyczną,
- dokumentacja zdjęciowa,

2 egz. w wersji papierowej + wersja elektroniczna w formacie *.dwg, doc. i w formacie *.pdf. do akceptacji przez Zamawiającego

- b) **projekty koncepcyjne** - Projekt koncepcyjny w II wariantach do akceptacji przez Zamawiającego, układ funkcjonalno-użytkowy wraz z rozwiązaniami technicznymi w zakresie architektoniczno - budowlanym oraz instalacji wewnętrznych, wymiana lub modernizacja instalacji grzewczej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, niskoprądowej, wentylacji i klimatyzacji, dostosowanie budynku do aktualnych standardów przeciwpożarowych, zaprojektowanie nowych instalacji alternatywnie wymiana lub modernizacja instalacji SAP, CCTV, telefonicznej i internetowej, SSWiN, KD, sprzedaży biletów, AV; 2 egz. w wersji papierowej + wersja elektroniczna w formacie *.dwg, doc. i w formacie *.pdf. do akceptacji przez Zamawiającego
- c) **projekty budowlane składające się z projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego które podlegają zatwierdzeniu w pozwoleniu na budowę** - wykonane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz obowiązującymi przepisami prawa, w tym właściwymi aktami wykonawczymi do ww. ustaw, przepisami techniczno - budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej - 5 egz. w wersji papierowej + 1 egz. wersja elektroniczna zapisana w formatach *.dwg, doc. oraz *.pdf.
- d) **projekty techniczne we wszystkich branżach odpowiadające zakresem i formą projektom wykonawczym** – wykonane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz obowiązującymi przepisami prawa, w tym właściwymi aktami wykonawczymi do ww. ustaw, przepisami techniczno - budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej - 5 egz. w wersji papierowej + 1 egz. wersja elektroniczna zapisana w formatach *.dwg, doc. oraz *.pdf.
- e) **przedmiary robót** wykonane zgodnie z definicją zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2013 poz. 1129) - należy wykonać osobno dla każdej branży, po 2 egz. w wersji papierowej + wersja elektroniczna w formacie *.ath i w formacie *.pdf.
- f) **kosztorysy inwestorskie** - wykonane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 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 (Dz. U. z 2004 Nr 130, poz. 1389) - osobno dla każdej branży, po 2 egz. w wersji papierowej + wersja elektroniczna formacie *.ath i w formacie *.pdf.

- g) **specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót** - wykonane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2013 poz. 1129) - 2 egz. w wersji papierowej i elektronicznej (w formacie *.doc i *.pdf).
- h) **informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia** - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1126)2 egz. w wersji papierowej i elektronicznej (w formacie *.doc i *.pdf).
- i) **zarchiwizowane na płytach CD lub DVD kompletne opracowania**, o których mowa w ppkt. a)-h) w formacie *.ath , *PDF i *.doc, dwg służące do opisu przedmiotu zamówienia jako materiały przetargowe, w zakresie zgodnym ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia muszą być tożsame z wersją pisemną.
- j) **złożenie i uzyskanie w imieniu i na rzecz Zamawiającego we właściwym organie administracji publicznej wniosków o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę**. Wykonawca zobowiązuje się do terminowego udzielania wyjaśnień, uzupełniania wniosku o pozwolenie na budowę, dokonania poprawy dokumentacji i wszelkich wymagań nakładanych przez Starostwo Powiatowe w Pyrzycach w celu uzyskania pozwolenia na budowę.
- k) **pełnienie nadzoru autorskiego** - w zakres obowiązków sprawowania nadzoru autorskiego w czasie realizacji inwestycji wchodzi w szczególności:
- sprawowania nadzoru autorskiego we wszystkich branżach wymaganych w zamówieniu,
 - ścisłej współpracy z Zamawiającym oraz Wykonawcą robót budowlanych;
 - udzielania wszelkich wyjaśnień dotyczących wątpliwości powstałych w toku realizacji robót budowlanych wynikających z dokumentacji projektowo - kosztorysowej;
 - kontroli zgodności realizacji robót budowlanych z dokumentacją projektowo – kosztorysową w toku wykonywanych robót budowlanych;
 - udziału w komisjach, naradach technicznych lub spotkaniach organizowanych przez wykonawcę robót budowlanych lub Zamawiającego – po uprzednim wezwaniu przez Zamawiającego;
 - udziału, na wniosek Zamawiającego, w odbiorach częściowych i końcowych robót;
 - weryfikacji, opiniowania, doboru oraz koordynacji w zakresie szczegółowych rozwiązań wykonawczych;
 - weryfikacji i opiniowania, na wniosek Zamawiającego, dokumentacji sporządzonej przez Wykonawcę robót budowlanych, w szczególności projektów warsztatowych, montażowych i technologicznych;
 - uzgadniania i oceny możliwości i zasadności wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do tych przewidzianych w dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
 - wykonywania rysunków zamiennych lub uzupełniających, określeniem zmiany, jako istotnej lub nieistotnej w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, naniesienie odstępstwa jako nieistotne na kopii rysunków zatwierdzonych pozwoleniem na budowę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, po zakwalifikowaniu odstępstwa jako istotne odstępstwo wystąpienie o

Zmianę Pozwolenia na Budowę w tym zakresie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa

- udziału w sporządzaniu wniosków lub protokołów konieczności w sprawie wykonania robót dodatkowych, podobnych lub zamiennych (w przypadku żądania Zamawiającego);
- żądania wstrzymania robót budowlanych w razie stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia lub wykonywania robót niezgodnie z dokumentacją projektowo - kosztorysową;

3. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia

- 1) Przedmiotowa dokumentacja **projektowo-kosztorysowa** musi być kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć tj. musi być opracowana z należytą starannością, musi zapewnić wymagane funkcje, musi gwarantować uzyskanie pozwolenia na budowę oraz prawidłową wycenę i realizację robót budowlanych.
- 2) Dokumentacja winna być opracowana w sposób eliminujący ryzyko wystąpienia robót dodatkowych wynikających z jej niekompletności lub nieprawidłowości.
- 3) Dokumentacja projektowo-kosztorysowa musi być wykonana zgodnie z Zaleceniami Konserwatorskimi wydanymi przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 11.04.2021r. ZN.5183.07.2021.AM/ES (Zał. nr 1 do OPZ)
- 4) Do wykonawcy opracowania dokumentacji należy m.in.:
 - Występowanie w imieniu Zamawiającego w czynnościach formalno-prawnych niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia - uzyskanie wszelkich informacji i materiałów, w tym warunków technicznych poszczególnych jednostek branżowych będących dysponentami uzbrojenia dla danego terenu oraz uzgodnień, opinii, pozwoleń i decyzji, w tym decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - Udzielanie odpowiedzi na pytania w postępowaniach dotyczących robót budowlanych realizowanych na podstawie dokumentacji projektowej.
 - Udzielanie wyjaśnień wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań.
 - Zapewnienie wykonania opracowań stanowiących przedmiot umowy przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności.
 - Wystąpienie do Zamawiającego z wnioskiem o wydanie upoważnienia oraz oświadczenie prawie dysponowania nieruchomością.

5) Wytyczne projektowe:

CZEŚĆ 1

Zadanie 1

PAŁAC WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ,

Dane ogólne:

PAŁAC WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU

Budynek został wzniesiony w latach 1805-1814r., odrestaurowany w 2006 roku. Klasyczny pałac założony na rzucie wydłużonego prostokąta, z ryzalitem na osi frontowej elewacji. Dwupiętrowy ze sklepioną piwnicą, nakryty dachem naczółkowym z licznymi lukarnami, dodanymi w wyniku odbudowy w latach 2004-2006r.

Parametry techniczne:

Powierzchnia zabudowy: 687,00 m²
Powierzchnia użytkowa: 2008,04m²

Kubatura: 10480,0m²
Wysokość budynku: 13,25 m

Wytyczne do projektowania:

- remont piwnicy,
- remont ze zmianą sposobu użytkowania parteru - funkcja konferencyjna, wystawiennicza, kulturalna (powierzchnie dostosowane do maksymalnej uniwersalności zastosowań),
- remont/zmiana sposobu użytkowania 1 piętra. (Funkcja hotelowa - standard 3 gwiazdki),
- remont z zachowaniem funkcji 2 piętra,
- remont i modernizacja techniczna konstrukcji i przegród budowlanych (zabezpieczenie, izolacje, termomodernizacja, wykończenie)
- remont, modernizacja i korekta układu ścian wewnętrznych z dostosowaniem do nowej funkcji
- wymiana odtworzeniowa stolarki zewnętrznej i wewnętrznej
- wymiana lub modernizacja instalacji grzewczej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, niskoprądowej, wentylacji i klimatyzacji, dostosowanie budynku do aktualnych standardów przeciwpożarowych, wymiana lub modernizacja instalacji SAP, CCTV, telefonicznej i internetowej, SSWiN, KD, sprzedaży biletów, AV;
 - wyposażenie w nowe instalacje wewnętrzne
 - wyposażenie w nowe urządzenia techniczne
- projekt zagospodarowania otoczenia wraz z remontem-przebudową budynku kasy (w zakresie zgodnym z załącznikiem graficznym) ze szczególnym uwzględnieniem terenów zielonych, podjazdu, oświetlenia terenu, iluminacji, niezbędnej infrastruktury w tym monitoringu,
- elementy małej architektury (ławki, śmietniki, stojaki na rowery itp.), z propozycją ich formy plastycznej (w formie zdjęć, opisów technicznych itp.); należy uwzględnić charakter nawiązujący do otoczenia i uwarunkowań historycznych; zaproponowane elementy powinny być wykonane z trwałych (odporne na zniszczenia) materiałów, regulaminy, system informacji (odpowiednie oznakowanie),
- w ramach projektu należy przewidzieć wszystkie elementy wyposażenia/aranżacji niezbędne do prawidłowego/optimalnego funkcjonowania obiektu w uzgodnieniu z Zamawiającym,
 - wykończenie wnętrza, wyposażenie, biały montaż,
 - wyposażenie ruchome i pozostałe, tj. aranżacja meblarska, sprzęt i urządzenia
- rekonstrukcja konserwatorska elementów wskazanych w opracowanej inwentaryzacji i ekspertyzach technicznych,
- Uzgodnienie wszystkich rozwiązań projektowych z rzeczoznawcami w zakresie BHP, SANEPID i PPOŻ. w tym w razie konieczności uzyskanie stosownych odstępstw od obowiązujących przepisów,

BUDYNEK KASY

Budynek usytuowany pomiędzy pałacem, a boczna bramą wejściową na teren ogrodu. Jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony wolnostojący o funkcji usługowo-handlowej,

Parametry techniczne:

Powierzchnia zabudowy: 4,60m²
Powierzchnia użytkowa: 10,58m²

Wytyczne do projektowania:

- remont lub przebudowa obiektu o funkcji usługowo-handlowej wraz z miejscem do przechowania bagażu dla odwiedzających, (obiekt estetyką nawiązywać ma do

- formy architektonicznej planowanych modułowych toalet w Parku w ramach części 2 zamówienia)
- w ramach projektu należy przewidzieć wszystkie elementy wyposażenia/aranżacji niezbędne do prawidłowego/optimalnego funkcjonowania obiektu w uzgodnieniu z Zamawiającym,
 - wykończenie wnętrza, wyposażenie,
 - wyposażenie ruchome i pozostałe, tj. aranżacja meblarska, sprzęt i urządzenia
 - wyposażenie w system monitorowania i zarządzania parametrami budynków,
 - wymiana lub modernizacja instalacji grzewczej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, niskoprądowej, wentylacji i klimatyzacji, dostosowanie budynku do aktualnych standardów przeciwpożarowych, wymiana lub modernizacja instalacji SAP, CCTV, telefonicznej i internetowej, SSWiN, KD, sprzedaży biletów, AV;

Uwaga:

Przyjęte wytyczne należy zweryfikować na etapie inwentaryzacji oraz koncepcji,

Zadanie 2

DWÓR WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ,

Dane ogólne:

DWÓR

Budynek usytuowany w północno-wschodniej części działki 9/51, tuż przy centralnej bramie wjazdowej do pałacu. Jednokondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, w części z użytkowym poddaszem, wolnostojący, wybudowany na planie prostokąta w technologii tradycyjnej murowanej w 1884 roku.

Parametry techniczne:

Powierzchnia zabudowy:	422,00 m ²
Powierzchnia użytkowa (bez piwnic):	576,02 m ²
Kubatura:	2515,00 m ³

Wytyczne do projektowania:

- Kompleksowy remont konserwatorski obiektu,
- Zmiana sposobu użytkowania (obiekt administracyjny służący ogrodowi) przewiduje się 13 Pracowników biurowych oraz 17 pracowników technicznych
- remont i modernizacja techniczna konstrukcji i przegród budowlanych (zabezpieczenie, izolacje, termomodernizacja, wykończenie)
- remont, modernizacja i korekta układu ścian wewnętrznych z dostosowaniem do nowej funkcji
- wymiana odtworzeniowa stolarki zewnętrznej i wewnętrznej
- Wymiana lub modernizacja instalacji grzewczej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, niskoprądowej, wentylacji i klimatyzacji, dostosowanie budynku do aktualnych standardów przeciwpożarowych, wymiana lub modernizacja instalacji SAP, CCTV, telefonicznej i internetowej, SSWiN, KD, sprzedaży biletów, AV;
 - wyposażenie w nowe instalacje wewnętrzne
 - wyposażenie w nowe urządzenia techniczne
- Projekt zagospodarowania otoczenia (w zakresie zgodnym z załącznikiem graficznym) ze szczególnym uwzględnieniem terenów zielonych, podjazdu, oświetlenia terenu, iluminacji, niezbędnej infrastruktury,
 - zaprojektowanie zatoki parkingowej wzdłuż granicy z działką 9/50 dostępnej z drogi wewnętrznej - podjazdu do budynku Pałacu na działce 9/50,

- przebudowa istniejącego ogrodzenia - likwidacja ogrodzenia od strony działki 9/50, montaż ogrodzenia z wykorzystaniem istniejących przęsł na granicy z działką 9/52,
- elementy małej architektury (ławki, śmietniki, stojaki na rowery itp.), z propozycją ich formy plastycznej (w formie zdjęć, opisów technicznych itp.); należy uwzględnić charakter nawiązujący do otoczenia i uwarunkowań historycznych; zaproponowane elementy powinny być wykonane z trwałych (odporne na zniszczenia) materiałów, regulaminy, system informacji (odpowiednie oznakowanie),
- W ramach projektu należy przewidzieć wszystkie elementy wyposażenia/aranżacji niezbędne do prawidłowego/optimalnego funkcjonowania obiektu w uzgodnieniu z Zamawiającym,
- wykończenie wnętrza, wyposażenie, biały montaż,
- wyposażenie ruchome i pozostałe, tj. aranżacja meblarska, sprzęt i urządzenia
- rekonstrukcja konserwatorska elementów wskazanych w opracowanej inwentaryzacji i ekspertyzach technicznych,
- Uzgodnienie wszystkich rozwiązań projektowych z rzeczoznawcami w zakresie BHP, SANEPID i PPOŻ. w tym w razie konieczności uzyskanie stosownych odstępstw od obowiązujących przepisów,

Uwaga:

Przyjęte wytyczne należy zweryfikować na etapie inwentaryzacji oraz koncepcji,

Zadanie 3

ORANŻERIA WRAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ,

Dane ogólne:

ORANŻERIA

Budynek usytuowany w centralnej części folwarku, wzdłuż alei łączącej główną bramę z częścią rezydencjonalną. Budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany w 1910r. w technologii tradycyjnej murowanej. W 2006 roku budynek zaadoptowano na oranżerię dla roślin śródziemnomorskich.

Parametry techniczne:

Powierzchnia zabudowy:	1023,00m ²
Powierzchnia użytkowa:	1142,63m ²
Wysokość w szczycie:	11,30m ²

Wytyczne do projektowania:

- kompleksowy remont/odświeżenie wnętrza obiektu,
- montaż systemu kontroli klimatu,
- usprawnienie lub wymiana istniejącego systemu nawadniającego,
- wprowadzenie tymczasowej funkcji administracyjnej w południowej części obiektu,
- remont i modernizacja techniczna konstrukcji i przegród budowlanych (zabezpieczenie, izolacje, termomodernizacja, wykończenie)
- remont, modernizacja i korekta układu ścian wewnętrznych z dostosowaniem do nowej funkcji
- wymiana odtworzeniowa stolarki zewnętrznej i wewnętrznej
- wymiana lub modernizacja instalacji grzewczej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, niskoprądowej, wentylacji i klimatyzacji, dostosowanie budynku do aktualnych standardów przeciwpożarowych, wymiana lub modernizacja instalacji SAP, CCTV, telefonicznej i internetowej, SSWiN, KD, sprzedaży biletów, AV;
 - wyposażenie w nowe instalacje wewnętrzne
 - wyposażenie w nowe urządzenia techniczne

- projekt zagospodarowania otoczenia (w zakresie zgodnym z załącznikiem graficznym) ze szczególnym uwzględnieniem terenów zielonych, podjazdu, oświetlenia terenu, iluminacji, niezbędnej infrastruktury,
- w ramach projektu należy przewidzieć wszystkie elementy wyposażenia/aranżacji niezbędne do prawidłowego/optimalnego funkcjonowania obiektu w uzgodnieniu z Zamawiającym,
- wykończenie wnętrza, wyposażenie, biały montaż, w standardzie „pod klucz”
- wyposażenie ruchome i pozostałe, tj. aranżacja meblarska, sprzęt i urządzenia
- rekonstrukcja konserwatorska elementów wskazanych w opracowanej inwentaryzacji i ekspertyzach technicznych,
- Uzgodnienie wszystkich rozwiązań projektowych z rzeczoznawcami w zakresie BHP, SANEPID i PPOŻ. w tym w razie konieczności uzyskanie stosownych odstępstw od obowiązujących przepisów,

Uwaga:

Przyjęte wytyczne należy zweryfikować na etapie inwentaryzacji oraz koncepcji