

Projekt.: „**Stworzenie nowoczesnej przestrzeni publicznej na bazie istniejącej architektury przemysłowej w otoczeniu zabytkowego parku podworskiego w Gminie Rzeczyca**”, jest współfinansowany ze środków pochodzących z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020.

Załącznik nr 1 do SWZ

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dwóch koncepcji oraz sporządzenie, na podstawie zaakceptowanej przez Zamawiającego koncepcji, kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej wielobranżowej na wykonanie zadania inwestycyjnego polegającego na przebudowie i rozbudowie, zmianie sposobu użytkowania, termomodernizacji oraz zaopatrzeniu w energię elektryczną i ciepłą ze źródeł odnawialnych istniejącego budynku warsztatowo-biurowego przeznaczonego na cele usług administracyjno-biurowych i kulturalnych dla ludności, w ramach zadania inwestycyjnego pn. „**Stworzenie nowoczesnej przestrzeni publicznej na bazie istniejącej architektury przemysłowej w otoczeniu zabytkowego Parku Podworskiego w Gminie Rzeczyca**” wraz z zagospodarowaniem terenu przyległego.

Zamówienie nie jest podzielone na części. Przedmiot zamówienia jest wykonywany w ramach jednego obiektu budowlanego. Potrzeba skoordynowania działań różnych Wykonawców realizujących poszczególne części zamówienia mogłaby poważnie zagrozić właściwemu wykonaniu zamówienia.

Przedmiot zamówienia będzie realizowany w następujących etapach:

ETAP I- wykonanie dwóch wariantów koncepcji z wizualizacją budynku i zagospodarowaniem terenu przyległego oraz wymaganymi ekspertyzami, a także przedstawienie wartości szacunkowej realizacji każdej z koncepcji. Termin realizacji etapu maksymalnie 21 dni od dnia podpisania umowy.

ETAP II- uzyskanie wymaganych uzgodnień, uzyskanie niezbędnych odstępstw (jeżeli dotyczy) i wykonanie dokumentacji projektowej wymaganej do przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane, tj. pełnobrażowych projektów budowlanych, specyfikacji technicznej wykonania robót budowlanych, kosztorysów i przedmiarów. Termin realizacji danego etapu maksymalnie 140 dni od dnia podpisania umowy.

ETAP III- uzyskanie pozwolenia na budowę, uzyskanie niezbędnych odstępstw (jeżeli dotyczy), wykonanie projektu wykonawczego. Termin realizacji etapu III wynosi:

- a) maksymalnie 65 dni liczonych od daty zakończenia etapu II, w przypadku, gdy na dzień zakończenia etapu II weszła w życie uchwała Rady Gminy Rzeczyca o zmianie mpzp;
- b) maksymalnie 65 dni liczonych od daty wejścia w życie uchwały Rady Gminy Rzeczyca o zmianie mpzp, w przypadku, gdy na dzień zakończenia etapu II uchwała o zmianie mpzp nie weszła w życie;

ETAP IV- sprawowanie nadzoru autorskiego do dnia 31.01.2023 r. W sytuacji wystąpienia okoliczności niezależnych od Zamawiającego, w tym także przedłużenia się terminu realizacji robót budowlanych, objętych nadzorem autorskim Wykonawca będzie zobowiązany do wykonywania nadzoru autorskiego do momentu wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nieruchomości, bez zmian wysokości przysługującego mu wynagrodzenia.

Projekt.: „**Stworzenie nowoczesnej przestrzeni publicznej na bazie istniejącej architektury przemysłowej w otoczeniu zabytkowego parku podworskiego w Gminie Rzeczyca**”, jest współfinansowany ze środków pochodzących z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020.

Obszar objęty opracowaniem jest położony na częściach działek o nr ewidencyjnych 871/5, 872/8, 860/6, 869/15, 870/7. Teren w całości jest własnością Gminy Rzeczyca. Projektowany budynek jest położony pod adresem ul. Parkowa 1, 97-220 Rzeczyca.

Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla Gminy Rzeczyca (str. 113-115), obszar inwestycji znajduje się w projektowanej strefie „A”, czyli w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, na terenie parku im. I. Paderewskiego. Zgodnie z założeniami Studium, dopuszcza się trwale wykorzystanie nieużytkowanego i w znacznej części zdewastowanego budynku warsztatowo-biurowego pod warunkiem przeznaczenia go na cele wyłącznie publiczne.

Celem zadania inwestycyjnego jest zaprojektowanie budynku, który będzie spełniać założenia i oczekiwania jego użytkowników w zakresie realizacji zadań i funkcji administracyjno-biurowych oraz kulturalnych – ze szczególnym uwzględnieniem bezpiecznego i długotrwałego użytkowania obiektu przy minimalizacji kosztów budowy i remontu, przy jednocześnie jak najniższych kosztach eksploatacyjnych. Istotne jest, aby budynek był co najmniej energooszczędny, minimalizujący koszty utrzymania. Zamówienie obejmuje wykonanie dokumentacji projektowej wraz ze wszystkimi wymaganymi prawem uzgodnieniami, decyzjami, w tym uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - zgłoszenia robót z odpowiednim wyprzedzeniem do organu administracji architektoniczno-budowlanej. Wykonanie kompleksowej dokumentacji projektowej będzie podstawą do sporządzenia szczegółowego przedmiaru robót i kosztorysu inwestorskiego, na podstawie którego rozpisany zostanie przetarg na prace budowlane.

W rozbudowywanym obiekcie znajdować się będą następujące instytucje:

1. Urząd Gminy Rzeczyca;
2. Gminny Ośrodek Kultury wraz z biblioteką publiczną i salą konferencyjno-widowiskową;
3. Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

Do zadań objętych niniejszym zamówieniem publicznym należą:

- Przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku;
- Rozbudowa budynku w części zachodniej zgodnie z linią zabudowy;
- Nadbudowa budynku o jedną kondygnację biurową;
- Przebudowa oraz zagospodarowanie terenu wokół budynku z wykonaniem nowej zieleni niskiej i zaprojektowanie drobnych form architektonicznych.

Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Podstawowe uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia wynikają z:

- położenia nieruchomości w obrębie zabytkowego parku podworskiego, w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, i wynikających stąd konsekwencji ustawowego obowiązku dostosowania obiektu do wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i uzgodnienia dokumentacji projektowej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- zapisów Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rzeczyca, dotyczących nowoczesnych rozwiązań technicznych z wykorzystaniem energii odnawialnych oraz określających rozwiązania techniczne dotyczące zaopatrzenia w wodę

Projekt.: „Stworzenie nowoczesnej przestrzeni publicznej na bazie istniejącej architektury przemysłowej w otoczeniu zabytkowego parku podworskiego w Gminie Rzeczyca”, jest współfinansowany ze środków pochodzących z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020.

oraz kanalizację sanitarną;

- zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Parkowej przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/203/2017 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 25.05.2017 r. wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr IX/57/2019 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 26 czerwca 2019 r. – *Uwaga! Rozpoczęto procedurę zmiany mpzp w zakresie linii zabudowy, wskaźnika zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy oraz kąta nachylenia połaci dachowej zgodnie z zaleceniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;*
- umowy Nr UDA-RPLD.06.03.02-10-0069/17-00 z dn. 10.10.2017 r. o dofinansowane ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020 wraz z aneksami, w zakresie:
 - we wniosku o dofinansowanie założono montaż instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku oraz montaż gruntowych pomp ciepła w celu zaopatrzenia obiektu w energię elektryczną oraz ciepłą;
 - wskaźników powierzchniowo-kubaturowych projektowanego budynku, w których wykazano, że powierzchnia użytkowa budynku wynosi ok. 1716,01 m².

Odstąpienia od powyższych wytycznych mogą wynikać wyłącznie z zaleceń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej, stanowiącej załącznik nr 15 do SWZ.
Uwaga! Wykonawca jest zobowiązany do uaktualnienia, sprawdzenia, uzupełnienia inwentaryzacji i dokonania ekspertyzy i oceny technicznej w niezbędnym do prawidłowego wykonania zadania zakresie.
- zaleceń Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dn. 24.02.2021 r., stanowiących załącznik nr 13 do SWZ;
- warunków przyłączenia do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, stanowiących załącznik nr 14 do SWZ.

Istniejący stan zagospodarowania:

Obszar opracowania ma dostęp do drogi publicznej przez istniejący zjazd z ul. Parkowej.

Na terenie opracowania znajdują się:

- Budynek warsztatowo-biurowy należący do dawnego Zakładu Tkactwa Artystycznego „Twórczość Mazowiecka”
szerokość: ok. 12,54 m
długość: ok. 39,36 m
wysokość: ok. 7,05 m
ilość kondygnacji nadziemnych: 2
ilość kondygnacji podziemnych: 1
powierzchnia zabudowy: ok. 554,50 m²
- Ogródzenie terenu
długość: ok. 302,86 m
- Podjazd, plac manewrowy, skład opału
powierzchnia : ok. 1250,00 m²
- Bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne (szambo szczelne)

Projekt.: „Stworzenie nowoczesnej przestrzeni publicznej na bazie istniejącej architektury przemysłowej w otoczeniu zabytkowego parku podworskiego w Gminie Rzeczyca”, jest współfinansowany ze środków pochodzących z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020.

- Infrastruktura techniczna
- Zieleń wysoka, niska i średnia

Charakterystyka i układ konstrukcyjny budynku

Prace rozbiórkowe:

W ramach projektu należy zaplanować niezbędne prace rozbiórkowe wewnątrz budynku w celu uzyskania odpowiednich powierzchni użytkowych poszczególnych pomieszczeń. Ponadto Wykonawca zobowiązany będzie do uzyskania pozwolenia na rozbiórkę dot. innych obiektów budowlanych, usytuowanych w bezpośrednim otoczeniu budynku, np. zasieków/zbiorników na opał, zadaszenia zewnętrzne, schody zewnętrzne, pochylnia z rampą.

Wytyczne urbanistyczne:

Istniejący obiekt należy rozbudować w zachodniej części o wartość niezbędną do uzyskania zakładanej powierzchni użytkowej. Powierzchnia dobudowy nie może wykroczać poza linie zabudowy określone w mpzp (dokument w trakcie zmiany). Kształt budynku powinien docelowo przypominać literę T. Projekt powinien zakładać możliwość wejścia do budynku z każdej strony. Główne wejście, zgodnie z zaleceniami konserwatora zabytków, powinno znajdować się od strony północnej. Projekt zagospodarowania terenu powinien zakładać lokalizację m.in. dojazdów do budynku, miejsc postojowych, organizację strefy wejściowej do budynku z elementami małej architektury. Obiekt leży w zasięgu nadzoru konserwatorskiego wymagającego uzgodnienia wszystkich elementów zewnętrznych.

Wymagania funkcjonalno-użytkowe:

- 1) Budynek wykorzystywany będzie przez wszystkie jednostki organizacyjne Gminy Rzeczyca. Pierwsza kondygnacja budynku wykorzystywana będzie przez Gminny Ośrodek Kultury, w którego skład wchodzi biblioteka publiczna oraz sala konferencyjno-widowiskowa-. Druga i trzecia kondygnacja wykorzystywana będzie na pomieszczenia administracyjno-biurowe. Na III kondygnacji będzie zlokalizowane archiwum.
- 2) Komunikacja: Zakłada się, iż główne wejście do budynku znajdować się będzie od strony północnej. Przy jego lokalizacji należy uwzględnić również możliwość dostania się do niego osób niepełnosprawnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Pozostałe wejścia do części administracyjnej znajdować się będą od strony wschodniej i południowej. Oddzielne wejście do sali konferencyjno-widowiskowej zlokalizowane będzie od strony zachodniej. Wszystkie wejścia muszą być zadaszone bądź posiadać wiatrołapy, a także muszą być połączone ciągami komunikacyjnymi. Należy zapewnić odrębne wejście do piwnic z zewnątrz budynku.
- 3) Układ przestrzenny: Istniejący budynek jest dwukondygnacyjny z częściowym podpiwniczeniem. Przewiduje się zmianę jego sposobu użytkowania, przebudowę, nadbudowę o jedną kondygnację użytkową oraz dwukondygnacyjną rozbudowę w kierunku zachodnim. Budynek o trzech użytkowych kondygnacjach nadziemnych powinien być dostępny dla osób niepełnosprawnych i o ograniczonej zdolności poruszania się. Budynek powinien być wyposażony w windę/dźwig osobowy z kabiną o parametrach dla osób na wózku inwalidzkim. Zaprojektowana winda/dźwig powinien uwzględniać jak najniższe koszty jego serwisu i eksploatacji.

Projekt.: „Stworzenie nowoczesnej przestrzeni publicznej na bazie istniejącej architektury przemysłowej w otoczeniu zabytkowego parku podworskiego w Gminie Rzeczyca”, jest współfinansowany ze środków pochodzących z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020.

Budynek powinien spełniać wymagania zawarte w obowiązujących przepisach, w tym w Ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2019 r. poz. 1696).

Projekt musi zakładać ponadto powstanie sali konferencyjno-widowiskowej o powierzchni ok. 240 m² w kształcie prostokąta.

- 4) Wymogi ochrony środowiska: Budynek powinien być przykładem obiektu użyteczności publicznej charakteryzującym się niskimi kosztami utrzymania oraz zminimalizowanym zużyciem energii. Powinien wykorzystywać technologie, materiały, urządzenia energooszczędne oraz odnawialne źródła energii. Budynek powinien uzyskać bryłę zapewniającą osiągnięcie najlepszych właściwości energooszczędnych i energochłonnych. Zaleca się zwrócenie szczególnej uwagi na tzw. „cykl życia budynku”. Obiekt powinien być zaprojektowany zgodnie z założeniem osiągnięcia najlepszych efektów użytkowych i środowiskowych przy jak najniższych kosztach.

Rozwiązania konstrukcyjno-budowlane:

Pomieszczenia użytkowe powinny w znacznym stopniu zapewnić komfort pracy pracownikom, jak i osobom przebywającym w obiekcie poprzez zastosowanie następujących rozwiązań budowlanych:

- pomieszczenia powinny mieć dobrą izolację ścian zewnętrznych, stropów i dachu;
- pomieszczenia powinny być szczelne i muszą mieć zapewnioną odpowiednią wentylację, tak aby można było w nich wykonywać pracę przy każdej pogodzie na zewnątrz;
- ściany, posadzki i stropy powinny być elementami o znacznej odporności akustycznej,
- poszczególne elementy budynku należy zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie odpowiednich wymagań w zakresie klasy odporności ogniowej;
- ciągi komunikacyjne oraz instalacje wewnętrzne i zewnętrzne należy zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymagań ppoż, po uzgodnieniu z odpowiednim terenowo przedstawicielem Państwowej Straży Pożarnej lub rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń ppoż.

W budynku w części parterowej odbywać się będzie działalność kulturalna wraz z próbami wykonywanymi przez grupy działające przy Gminnym Ośrodku Kultury. Na sali konferencyjno-widowiskowej należy zapewnić możliwość organizacji w szczególności eventów, koncertów czy projekcji filmów.

W obiekcie musi zostać zaprojektowane archiwum zakładowe dla wszystkich jednostek organizacyjnych Gminy.

Pomieszczenia archiwum:

- 1) Stropy: Część archiwum budynku musi wytrzymać ciężar kilkuset metrów bieżących materiałów archiwalnych. Wiąże się to z przenoszeniem przez konstrukcję budynku większych obciążeń użytkowych. Dodatkowo należy wziąć pod uwagę, że archiwalia zawilgocone lub zamoczone, np. podczas akcji gaszenia pożaru, zwiększają wielokrotnie swoją masę. Przewiduje się także wyposażenie pomieszczenia archiwum w regały jezdne, pozwalające na zwiększenie ilości przechowywanej dokumentacji aktowej, co wpłynie na obciążenie konstrukcji. W posadzkach pomieszczeń archiwum należy zaprojektować prowadnice do montażu regałów przesuwanych.

Projekt.: „Stworzenie nowoczesnej przestrzeni publicznej na bazie istniejącej architektury przemysłowej w otoczeniu zabytkowego parku podworskiego w Gminie Rzeczyca”, jest współfinansowany ze środków pochodzących z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020.

- 2) Ściany: Powierzchnie w pomieszczeniach mogą być wykonane z porowatych materiałów budowlanych. Ściany pomiędzy poszczególnymi pomieszczeniami mogą być wykonane z płyt kartonowo-gipsowych.
- 3) W pomieszczeniu musi być zaprojektowane miejsce do pracy w celu przeglądania zbiorów.
- 4) Przechowywanie akt Urzędu Stanu Cywilnego należy zaprojektować w sposób pozwalający na ich oddzielenie od pozostałych części archiwum.
- 5) Projekt archiwum musi spełniać wymagania wynikające z przepisów prawa i wytycznych archiwów państwowych.

Ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe budynku po przebudowie i rozbudowie

Przewidywana liczba pracowników przebywających w obiekcie:

Gminny Ośrodek Kultury- pracownicy 5 osób

Referat Budżetu i Finansów- pracownicy 9 osób

Referat Organizacyjny i Zamówień Publicznych- pracownicy 9 osób

Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej- pracownicy 7 osób

Referat Gospodarki Mieniem, Inwestycji i Ochrony Środowiska- pracownicy 8 osób

Referat Infrastruktury i Usług Komunalnych- pracownicy 2 osoby

Urząd Stanu Cywilnego- pracownicy 1 osoba

Samodzielne stanowisko ds. bezpieczeństwa i higieny pracy- pracownicy 1 osoba

Samodzielne stanowisko ds. obronnych i ochrony przeciwpożarowej- pracownicy 2 osoby

Rada Gminy- pracownicy 2 osoby.

Forma architektoniczna obiektu budowlanego, sposób jego dostosowania do krajobrazu

Budynek ma mieć minimalistyczną nowoczesną formę. Nawiązaniem do tradycji architektonicznej powinna być jedynie ogólna bryła budynku z dachem płaskim z attykami. Stolarka okienna powinna być utrzymana w jednorodnej stylistyce, z możliwością zastosowania okien w różnych rozmiarach. W istniejącej wschodniej części budynku należy zachować obecne, charakterystyczne podziały okien.

Dostępność obiektu dla osób niepełnosprawnych

Budynek powinien być w pełni dostosowany dla osób niepełnosprawnych, w szczególności uwzględniać na każdej kondygnacji toalety przeznaczone dla osób niepełnosprawnych.

Rozwiązania instalacyjne:

Ogrzewanie:

Budynek powinien mieć wykonany projekt instalacji grzejnikowej zapewniający w każdym pomieszczeniu odpowiednią temperaturę. Grzejniki wyposażone muszą być w odpowiednie regulacje mocy grzewczej. Obiekt powinien być ogrzewany gruntowymi pompami ciepła, w przypadku braku siły grzewczej należy rozważyć uzupełnienie czynnika grzewczego poprzez powietrzne pompy ciepła lub ogrzewanie gazowe. Wybór uzupełniającej mocy grzewczej będzie zależny od przedstawienia kosztów jego wykonania oraz kosztów eksploatacyjnych.

Wykonanie odwiertów dla instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci gruntowych pomp ciepła możliwe jest jedynie pod planowanym do wybudowania skrzydłem budynku oraz pod nawierzchnią

Projekt.: „Stworzenie nowoczesnej przestrzeni publicznej na bazie istniejącej architektury przemysłowej w otoczeniu zabytkowego parku podworskiego w Gminie Rzeczyca”, jest współfinansowany ze środków pochodzących z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020.

utwardzoną od północnej strony budynku. Centrala gruntowych pomp ciepła powinna być zlokalizowana wewnątrz obiektu lub na dachu budynku, jeśli pozwalają na to rozwiązania techniczne. Zaprojektowane pompy ciepła powinny mieć możliwość odwróconego działania, czyli chłodzenia. Wykonawca na każde żądanie Zamawiającego przedstawi szczegółową kalkulację cenową proponowanych rozwiązań w porównaniu do innych wariantów przedsięwzięcia.

Wentylacja:

Obiekt powinien być wyposażony w rekuperację.

Pomieszczenia powinny być wyposażone w wentylację zapewniającą odpowiednie wentylowanie wszystkich pomieszczeń. Należy w budynku uwzględnić wentylację grawitacyjną lub mechaniczną, a w przypadku pomieszczeń od strony południowej, na ostatniej kondygnacji oraz sali konferencyjno-widowiskowej należy zaprojektować rozwiązanie ekonomiczne zapewniające uzyskanie dobrej wentylacji i optymalnej temperatury pomieszczeń.

Urządzenia do klimatyzacji i wentylacji muszą być umieszczone na dachu budynku.

Dla pomieszczeń archiwum, projektowane rozwiązania powinny spełniać wymogi stawiane pomieszczeniom archiwum.

Instalacja elektryczna:

Zaprojektowanie nowego przyłącza energetycznego do budynku. Gmina posiada warunki przyłączenia obiektu do sieci dystrybucyjnej, które stanowią załącznik nr 14 do SWZ.

Zaprojektowanie rozdzielni głównej dla całego budynku z podziałem na zasilanie ogólne i gwarantowane z możliwością UPS. Rozdzielnie piętrowe zaprojektowane powinny być z podziałem na piętra.

Zaprojektowanie instalacji elektrycznej ogólnej oświetlenia i gniazd wtykowych oraz części gniazd 230V dedykowanych (gwarantowanych) z możliwością UPS dla stanowisk biurowych oraz pomieszczeń teletechnicznych.

Dla każdego stanowiska biurowego należy zaprojektować:

- dwa punkty komputerowe LAN typu RJ45, min. kategoria 5e UTP;
- dwa gniazda dedykowane (typu DATA);
- dwa gniazda ogólne.

Zastosowane oświetlenie w budynku winno uwzględniać zapisy obowiązujących norm. Projekt oświetlenia winien uwzględniać w jak największy sposób światło dzienne oraz zastosowanie opraw energooszczędnych LED.

Dla sali konferencyjno-widowiskowej należy zaprojektować połączenia audiowizualne np. typu VGA, HDMI, RCA.

Instalacje niskoprądowe:

W zakresie instalacji niskoprądowych należy zaprojektować instalację systemu Sygnalizacji Włamania i Napadu (SSWiN) z możliwością powiadamiania służb ochrony obiektu. Zaprojektowany musi być system monitoringu wizyjnego CCTV, obejmujący zarówno wnętrze i otoczenie budynku.

Projekt.: „Stworzenie nowoczesnej przestrzeni publicznej na bazie istniejącej architektury przemysłowej w otoczeniu zabytkowego parku podworskiego w Gminie Rzeczyca”, jest współfinansowany ze środków pochodzących z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020.

Instalacja wodno-kanalizacyjna i media:

Rozmieszczenie instalacji wodno-kanalizacyjnej powinno być zaprojektowane w kilku pionach w zależności od rozmieszczenia toalet, pomieszczeń socjalnych i gospodarczych oraz aneksów kuchennych.

Wszystkie budowane instalacje i sieci należy zaprojektować i wykonać w sposób:

- umożliwiający łatwy dostęp w celu konserwacji, serwisowania, wymiany lub naprawy przy jednoczesnym uniemożliwieniu dostępu osób niepowołanych;
- dostosowany do miejscowych warunków atmosferycznych;
- zapewniający bezpieczne użytkowanie oraz minimalizujący akty wandalizmu i kradzieży.

Bezpieczeństwo budynku:

Budynek musi być zaprojektowany zgodnie z obowiązującymi przepisami ppoż. Należy zaprojektować rozwiązania dotyczące dostępu do obiektu, zabezpieczenia przed kradzieżą, włamaniem, zniszczeniem. System bezpieczeństwa powinien przewidywać strefy dostępu do poszczególnych części budynku, z uwzględnieniem podziału na poszczególne instytucje. W obiekcie planuje się zaprojektowanie systemu tzw. jednego klucza, tj. Master Key.

Należy zaprojektować system sygnalizacji pożaru umożliwiający powiadomienie służb o ewentualnym pożarze, system oddymiania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ponadto należy zaprojektować:

- przeciwpożarowy wyłącznik prądu;
- oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne;
- system sygnalizacji pożaru;
- system sterowania oddymianiem;
- instalację odgromową;
- instalację przeciwporażeniową i przeciwprzepięciową.

Wszystkie pomieszczenia archiwum powinny być wyposażone w drzwi przeciwpożarowe.

Poszczególne elementy budynku powinny spełniać wymaganą klasę odporności pożarowej, ponadto należy wydzielić odpowiednie strefy pożarowe oraz drogi ewakuacyjne. Wykonawca powinien ponadto zaprojektować rozmieszczenie w obiekcie wszystkich elementów wyposażenia ppoż, np. gaśnice, oznaczenia na ścianach. Całość dokumentacji powinna zostać uzgodniona z właściwym miejscowo przedstawicielem Państwowej Straży Pożarnej lub rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń ppoż.

Elewacje i estetyka budynku:

Projekt elementów wizualnych i kolorystyki budynku powinien uwzględniać zalecenia Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – lista zaleceń w załączniku nr 13 do SWZ.

Zagospodarowanie terenu

Układ komunikacyjny

W ramach przebudowy obiektu przewiduje się również zmiany w zagospodarowaniu terenu. Należy zapewnić dojazd do budynku oraz odpowiednią ilość miejsc parkingowych dla pracowników oraz interesantów.

Projekt.: „**Stworzenie nowoczesnej przestrzeni publicznej na bazie istniejącej architektury przemysłowej w otoczeniu zabytkowego parku podworskiego w Gminie Rzeczyca**”, jest współfinansowany ze środków pochodzących z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020.

Wskazane jest wykorzystanie podbudowy nawierzchni istniejącego placu manewrowego i składu opału.

Nawierzchnie ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i parkingów w pobliżu budynku muszą być utwardzone z zastosowaniem zróżnicowanych rozmiarowo betonowych płyt chodnikowych.

Należy zaprojektować dojście do budynku od strony ul. Parkowej oraz parku.

Wykonawca powinien uzyskać decyzję na przebudowę/budowę zjazdu z drogi publicznej gminnej.

Sieci i urządzenia uzbrojenia terenu

Wykonawca powinien zaprojektować m.in.:

- przyłącze wody z gminnej sieci wodociągowej wraz z uzgodnieniem;
- zewnętrzną instalację wody dc. użytkowych;
- kanalizację sanitarną z odprowadzeniem ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego;
- kanalizację deszczową dla wód opadowych z drogi wewnętrznej i z dachu, z odprowadzeniem wody do zbiornika. Zbiornik będzie wykorzystywany do nawadniania terenów zielonych.;
- ewentualny drenaż budynku;
- ewentualną instalację LPG ze zbiornikiem podziemnym do wspomaganie pomp ciepła wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę zbiornika;
- zasilanie NN budynku od nowego złącza kablowo-pomiarowego oraz wewnętrzną linię zasilającą;
- zewnętrzną i wewnętrzną instalację hydrantową.

Ukształtowanie terenu

W ramach inwestycji ukształtowanie większości terenu pozostanie bez zmian.

Ukształtowanie zieleni

W związku z rozbudową budynku, z miejscem lokalizacji parkingu oraz dojść do budynku konieczne będzie uzyskanie pozwolenia na wycinkę kilku drzew liściastych. Konieczne będzie także usunięcie kilku młodych drzew, które wyrosły dziko w bezpośredniej bliskości budynku, zagrażających jego konstrukcji, kolidujących z rozbudową. Należy wziąć pod uwagę możliwość wystąpienia nasadzeń zastępczych. Ukształtowanie zieleni musi być zgodne z Projektem Budowlanym „Projekt rewaloryzacji zabytkowego parku im. Ignacego Paderewskiego w Rzeczyca” stanowiącym **załącznik nr 12 do SWZ**.

W związku z wolą zastosowaniem na dachu paneli fotowoltaicznych należy przeanalizować czy nie zachodzi możliwość ich zacieniania przez istniejące drzewa. Jeżeli tak by było, zacieniające drzewa należy usunąć lub zastosować cięcia korekcyjno-pielęgnacyjne po uzgodnieniu z WUOZ w Łodzi.

Zieleń projektowana

Istniejąca zieleń niska uległa przez lata zachwaszczeniu i degradacji. Istniejącą zieleń niską należy w większości usunąć. Należy przewidzieć zagospodarowanie terenu zielenią dekoracyjną oraz zielenią niską (trawniki) oraz pielęgnację istniejącego starodrzewu zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu przyległego do budynku będącego przedmiotem inwestycji, w granicach terenu opracowania.

Projekt.: „Stworzenie nowoczesnej przestrzeni publicznej na bazie istniejącej architektury przemysłowej w otoczeniu zabytkowego parku podworskiego w Gminie Rzeczyca”, jest współfinansowany ze środków pochodzących z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020.

Zamawiający oczekuje sporządzenia wykonawczego projektu zieleni wraz z jego uzgodnieniem z WUOZ w Łodzi.

Ogrodzenie i drobne formy architektoniczne

Istniejące ogrodzenie należy usunąć ze względu na zły stan techniczny i estetyczny. Rezygnuje się z wygradzania terenu od strony parku i ul. Parkowej płotem tak jak to ma miejsce obecnie. Granice obiektu opracowania zostaną wyznaczone dyskretnie poprzez drobne formy architektury. Intencją Zamawiającego jest przestrzenne włączenie zielonego terenu, na którym zlokalizowany jest budynek do Zabytkowego Parku Podworskiego. Od strony zachodniej należy zaprojektować nowe ogrodzenie. Przy głównym wejściu na teren budynku administracyjno-biurowego od strony ul. Parkowej należy zaprojektować pylon z logo/godłem Gminy Rzeczyca o treści uzgodnionej z Zamawiającym. W opracowaniu należy uwzględnić ławki oraz kosze na śmieci. W północno-zachodnim narożniku terenu należy zaprojektować śmietnik na odpady. Skromny obiekt nie może rzucać się w oczy, ale także posiadać walory estetyczne. Należy przewidzieć segregację odpadów.

Wymagania szczególne

Zgodnie z zapisami Mppz na terenie opracowania występuje nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. W związku z powyższym Wykonawca zobowiązany będzie do uzyskania pozwolenia na prowadzenie nadzoru archeologicznego.

Wymagania dotyczące dokumentacji projektowej -

1. Wymagania ogólne

- Opracowanie projektowe winno obejmować cały zakres realizowanego zadania;
- Dwa warianty koncepcji powinny być opracowane i przekazane Zamawiającemu w wersji papierowej oraz elektronicznej w formacie plików źródłowych;
- Dokumentacja projektowa winna być kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć;
- Dokumentację projektową i opracowania towarzyszące należy opracować zgodnie z odpowiednimi, obowiązującymi przepisami prawa i normami;
- Dokumentacja projektowa i opracowania towarzyszące powinny być opracowane zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, wymaganiami technicznymi Zamawiającego i potrzebami sprawnego przeprowadzenia procesu inwestycyjnego;
- Dokumentacja projektowa (również Projekt wykonawczy) przekazana powinna być Zamawiającemu w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej w formacie plików źródłowych: .pdf, .dwg, .ath . i innych uzgodnionych z Zamawiającym, przeznaczonych do edycji. Wersja papierowa dokumentacji projektowej powinna być oprawiona w sposób uniemożliwiający dekompletację, a wszystkie strony w każdym tomie powinny być ponumerowane;
- Do dokumentacji projektowej Wykonawca dołączy oświadczenie projektanta o kompletności dokumentacji i wykonaniu jej zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz normami.

Projekt.: „Stworzenie nowoczesnej przestrzeni publicznej na bazie istniejącej architektury przemysłowej w otoczeniu zabytkowego parku podworskiego w Gminie Rzeczyca”, jest współfinansowany ze środków pochodzących z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020.

2. Dokumentacja projektowa powinna zawierać:

1) Ekspertyzy i badania

- wykonanie badań podłoża gruntowego;
- inwentaryzacja istniejących nawierzchni z podbudową;
- ekspertyza konstrukcyjna możliwości obciążenia konstrukcji istniejącego budynku o dodatkową kondygnację;
- ekspertyza/inwentaryzacja konstrukcyjna istniejących stropów w miejscach projektowanych wyburzeń i zmian istniejącego układu konstrukcyjnego;
- ekspertyza i projekt wykonawczy osuszenia ścian piwnic i wykonania izolacji poziomej ścian fundamentowych metodą termoiniekcji krystalicznej;
- badania geologiczne (wykonanie odwiertów do umieszczenia wymiennika gruntowego);
- projekt robót geologicznych;
- oraz wszelkie inne ekspertyzy i badania niezbędne do prawidłowego wykonania zadania i funkcjonowania obiektu.

2) Koncepcja

- Wykonawca jest zobowiązany do przedstawienia minimum dwóch koncepcji zawierających wizualizację budynku oraz terenu przyległego, odpowiadających wymogom Zamawiającego. W przypadku kiedy istnieją alternatywne rozwiązania Wykonawca powinien je przedstawić Zamawiającemu wraz z wstępnym oszacowaniem kosztów przyjętych rozwiązań na etapie realizacji i użytkowania obiektu. Wybrana do opracowania koncepcja musi uzyskać akceptację Zamawiającego;
- Wykonawca zobowiązany jest do regularnego konsultowania wszelkich istotnych rozwiązań z Zamawiającym, stałej współpracy z Zamawiającym, uwzględniania uwag przez niego wnoszonych. Spotkania przewiduje się w siedzibie Zamawiającego w zależności od potrzeb, minimum raz w tygodniu na etapie sporządzania koncepcji;
- Wykonawca na każde żądanie Inwestora przedstawi szczegółową kalkulację cenową proponowanych rozwiązań w porównaniu do innych wariantów przedsięwzięcia.

3) Wykonawca sporządzi projekt budowlany, który musi zawierać :

- projekt zagospodarowania działki lub terenu;
- projekt architektoniczno-budowlany;
- projekt techniczny,

W opracowaniu znajdują się m.in. :

- projekt zagospodarowania terenu wraz z projektem dróg i parkingów;
- plansza zbiorcza sieci i instalacji uzbrojenia terenu;
- projekt demontaży i rozbiórek;
- projekt dźwigu osobowego (założenia dźwigowe/koncepcja);
- projekt budowlany architektoniczny;
- projekt budowlany konstrukcji budynku;
- projekt budowlany instalacji wodno-kanalizacyjnej;

Projekt.: „Stworzenie nowoczesnej przestrzeni publicznej na bazie istniejącej architektury przemysłowej w otoczeniu zabytkowego parku podworskiego w Gminie Rzeczyca”, jest współfinansowany ze środków pochodzących z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020.

- projekt budowlany instalacji wodociągowej przeciwpożarowej i rozmieszczenia podręcznego sprzętu gaśniczego;
 - projekt budowlany instalacji kanalizacji deszczowej;
 - projekt budowlany technologii i automatyki węzła cieplnego;
 - projekt budowlany pompy ciepła;
 - projekt budowlany technologii paneli fotowoltaicznych;
 - projekt budowlany instalacji centralnego ogrzewania;
 - projekt budowlany instalacji ciepła technologicznego;
 - projekt budowlany instalacji elektrycznych;
 - projekt budowlany instalacji odgromowej;
 - projekt budowlany instalacji oświetlenia ogólnego;
 - projekt budowlany instalacji gniazd wtykowych;
 - projekt budowlany instalacji UPS;
 - projekt budowlany oświetlenia ewakuacyjnego i znaków bezpieczeństwa;
 - projekt budowlany instalacji wentylacji i klimatyzacji;
 - projekt budowlany instalacji chłodniczych dla układów klimatyzacyjnych;
 - oraz wszystkie inne niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę i prawidłowego funkcjonowania budynku
 - **projekt budowlany instalacji teletechnicznych, w tym:**
 - projekt budowlany instalacji okablowania strukturalnego komputerowego i telefonicznego;
 - projekt budowlany instalacji kontroli dostępu;
 - projekt budowlany systemu sygnalizacji pożarowej;
 - projekt budowlany instalacji systemu monitoringu obiektu CCTV;
 - projekt budowlany instalacji przyzywowej;
 - projekt budowlany serwerowni;
 - projekt budowlany inst. oddymiania SAP.
- 4) Opinie i uzgodnienia rzeczoznawców, opracowania poza projektowe**
- opinia i uzgodnienie rzeczoznawcy ppoż;
 - opinia i uzgodnienie rzeczoznawcy sanepid;
 - informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
 - informacja o zakresie oddziaływania budynku na środowisko;
 - operat wodno-prawny odprowadzenia wód deszczowych z dachu i terenu utwardzonego do stawu;
 - charakterystyka energetyczna, analiza ekonomiczna oraz analiza racjonalnego wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
 - oraz wszystkie inne niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę i prawidłowego funkcjonowania budynku
- 5) Projekt wykonawczy:**
- projekt wykonawczy architektoniczny;
 - projekt wykonawczy konstrukcji budynku;

Projekt.: „Stworzenie nowoczesnej przestrzeni publicznej na bazie istniejącej architektury przemysłowej w otoczeniu zabytkowego parku podworskiego w Gminie Rzeczyca”, jest współfinansowany ze środków pochodzących z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020.

- projekt wykonawczy instalacji wodno-kanalizacyjnej;
- projekt wykonawczy instalacji wodociągowej przeciw-pożarowej i rozmieszczenia podręcznego sprzętu gaśniczego;
- projekt wykonawczy instalacji kanalizacji deszczowej;
- projekt wykonawczy technologii i automatyki węzła cieplnego;
- projekt wykonawczy pompy ciepła;
- projekt wykonawczy technologii paneli fotowoltaicznych;
- projekt wykonawczy instalacji centralnego ogrzewania;
- projekt wykonawczy instalacji ciepła technologicznego;
- projekt instalacji elektrycznych ;
- projekt wykonawczy instalacji odgromowej;
- projekt wykonawczy instalacji oświetlenia ogólnego;
- projekt wykonawczy instalacji gniazd wtykowych;
- projekt wykonawczy instalacji UPS;
- projekt wykonawczy oświetlenia ewakuacyjnego i znaków bezpieczeństwa;
- projekt wykonawczy instalacji wentylacji i klimatyzacji;
- projekt wykonawczy instalacji chłodniczych dla układów klimatyzacyjnych;
- **projekt wykonawczy instalacji teletechnicznych, w tym:**
 - projekt wykonawczy instalacji okablowania strukturalnego komputerowego i telefonicznego;
 - projekt wykonawczy instalacji kontroli dostępu;
 - projekt wykonawczy systemu sygnalizacji pożarowej;
 - projekt wykonawczy instalacji systemu monitoringu obiektu CCTV;
 - projekt wykonawczy instalacji przyzywowej;
 - projekt wykonawczy serwerowni;
 - projekt wykonawczy inst. oddymiania SAP;

6) Projekt zagospodarowania terenu

- projekt wykonawczy drogi wewnętrznej i parkingów;
- projekt wykonawczy chodników, dojeżdżających pieszych i placu;
- projekt wykonawczy ogrodzenia;
- projekt wykonawczy śmietnika;
- projekt wykonawczy drobnych form architektonicznych (w tym pylonu);
- projekt wykonawczy oświetlenia terenu i budynku;
- projekt wykonawczy zieleni;

7) Projekty sieci i instalacji zewnętrznych

- projekt bezodpływowego zbiornika na nieczystości płynne;
- projekt przyłącza kanalizacyjnego;
- projekt sieci odwodnienia terenu i budynku (separator) z operatem wodno-prawnym; o ile będzie wymagany
- projekt przyłącza wodociągowego;

Projekt.: „Stworzenie nowoczesnej przestrzeni publicznej na bazie istniejącej architektury przemysłowej w otoczeniu zabytkowego parku podworskiego w Gminie Rzeczyca”, jest współfinansowany ze środków pochodzących z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020.

- projekt przyłącza energetycznego;
- projekt przyłączy sieci odwiertów zasilających pompę ciepła;

8) Kosztorysy, specyfikacje

- przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie;
- specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiOR);

Dokumentację należy opracować w następujących ilościach egzemplarzy:

Lp.	Nazwa dokumentacji projektowej	Wymagane ilości opracowań [egz.]	Wymagany format plików w wersji elektronicznej
1	Projekt budowlany	5	.pdf, .dwg,
3	Projekt wykonawczy	7	.pdf, .dwg,
4	Projekt dróg i parkingów	4	.pdf, .dwg,
5	Projekt wykończenia wnętrza	4	.pdf, .dwg,
6	Projekt zieleni	4	.pdf, dwg,
7	Projekt ogrodzenia	4	.pdf, dwg,
8	Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych	3	.pdf,
9	Kosztorysy inwestorskie i przedmiary	2	.pdf, .ath
10	Badania geologiczne	5	pdf

Nadzór autorski

1. Wykonawca będzie sprawować nadzór autorski zgodnie zakresem i warunkami zawartymi we wzorze umowy stanowiący załącznik nr 11 do SWZ.
2. W ramach obowiązków dotyczących nadzoru autorskiego, Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania obowiązków projektanta, wynikających z art. 20 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. oraz udzielanie wyjaśnień na etapie postępowania o udzielenie zamówienia na roboty budowlane i w trakcie realizacji robót, w kwestiach zgłoszonych przez Kierownika Budowy oraz Inspektora Nadzoru.
3. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania obowiązków wynikających ze wzoru umowy stanowiący załącznik nr 11 do SWZ, z należytą starannością i na zasadzie zapewnienia najwyższej jakości usług, przy czym działania jego w ramach nadzoru autorskiego nie mogą powodować przeszkód i opóźnień w realizacji zadania przy założeniu, że prace wykonywane są zgodnie z dokumentacją projektową.