

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES PRAC PRZEWIDZINANYCH DO WYKONANIA W RAMACH ZAMÓWIENIA

w związku z opracowaniem wariantów wstępnych, koncepcji oraz Programu Funkcjonalno-Użytkowego dla budowy hotelu na terenie Dozamel Sp. z o.o., przy ul. Fabrycznej 10 we Wrocławiu.

1. Główne założenia przedsięwzięcia:

- a) Zaplanowano wybudowanie hotelu na terenie należącym do Zamawiającego.
- b) Analiza otoczenia wskazała następującą grupę klientów:
 - pracownicy – otoczenie przemysłowe,
 - studenci – otoczenie akademickie,
 - klient długoterminowy, raczej „niskobudżetowy”.
- c) Hotel będzie ograniczony wyłącznie do funkcji mieszkalnej wraz z niezbędną administracją – recepcja, pomieszczenia techniczne oraz inne niezbędne, przy założeniu minimalnej obsługi obiektu.
- d) Pokoje jednoosobowe oraz dwuosobowe, wyposażone w węzeł sanitarny, aneks kuchenny,
- e) Zakładana lokalizacja: Wrocław, ul. Fabryczna 10, teren Dozamel Sp. z o.o., działka 1/14, AM3 obręb Grabiszyn ,
- f) W planowanej lokalizacji obowiązuje MPZT – uchwała RM Wrocławia nr XXXII/2290/04,
- g) Na działce znajdują się budynki A12 i A13 przeznaczone do rozbiórki,
- h) Działka jest w pełni uzbrojona i skomunikowana,
- i) Wstępna analiza wykazała możliwość wybudowania hotelu średniowysokiego (wysokość do 25 m na poziom terenu) 8 kondygnacyjnego (parter+7 pięter), o wysokości kondygnacji ok. 3 m; podpiwniczonego z garażem podziemnym na ok. 50-52 MP (częściowo dwupoziomowy). Na zewnątrz parking dla ok. 20 MP. Część kondygnacji podziemnej z funkcją schronu.

2. Przedmiot zamówienia stanowi:

- a) **Opracowanie 3 wariantów wstępnych,**

- b) opracowanie koncepcji, na podstawie wybranego przez Zamawiającego wariantu,**
- c) opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego (PFU).**

3. Zakres prac objętych przedmiotem zamówienia w ramach opracowania **wariantów wstępnych**, obejmuje przede wszystkim:

- a) opracowanie **wariantów wstępnych**, w formie graficznej i opisowej, w których, dla każdego z wariantów, zostaną określone:
 - podstawowe parametry budynku, tj. jego wymiary, ilość kondygnacji, ilości i wielkości pokoi, ilość i funkcje innych pomieszczeń, analiza zgodności zamierzenia z MPZT,
 - podstawowe parametry zagospodarowania terenu, odległości od granic działki, analiza zgodności z MPZT,
 - wskaźnikowe określenie kosztów inwestycji,
 - modele i wielkości przychodu,

4. Zakres prac objętych przedmiotem zamówienia w ramach opracowania **koncepcji** dla wybranego przez Zamawiającego wariantu, obejmuje przede wszystkim:

- a) Koncepcja będzie podstawą do sporządzenia PFU i będzie opracowana w takim stopniu, by można było w sposób niebudzący wątpliwości zlecić jej realizację w ramach postępowania „Projektuj i Buduj”.
- b) Koncepcja będzie zawierać część opisową i rysunkową związaną z zagospodarowaniem działki, formy architektoniczno-budowlanej hotelu, rozwiązania budowlane, konstrukcyjne i techniczne,
- c) Koncepcja zostanie uzgodniona z rzeczoznawcami w szczególności ochrony pożarowej oraz z Konserwatorem Zabytków.

5. Wykonanie **Programu funkcjonalno-użytkowego** zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454 z późn. zm.) składać się będzie przede wszystkim z:

- A. Program funkcjonalno-użytkowy ma służyć do ustalenia planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych, w ramach zleconego w przyszłym etapie postępowania „Projektuj i Buduj”, przygotowania oferty szczególnie w zakresie obliczenia ceny oferty oraz wykonania prac projektowych.*

B. Program funkcjonalno-użytkowy powinien zawierać:

- 1) stronę tytułową;*
- 2) część opisową;*
- 3) część informacyjną.*

C. Strona tytułowa programu funkcjonalno-użytkowego obejmuje:

- 1) nazwę nadaną zamówieniu przez zamawiającego;*
- 2) adres obiektu budowlanego, którego dotyczy program funkcjonalno-użytkowy;*
- 3) w zależności od zakresu robót budowlanych objętych przedmiotem zamówienia - nazwy i kody:*
 - a) grup robót,*
 - b) klas robót,*
 - c) kategorii robót;*
- 4) imię i nazwisko lub nazwę zamawiającego oraz jego adres;*
- 5) imiona i nazwiska osób opracowujących program funkcjonalno-użytkowy;*
- 6) spis zawartości programu funkcjonalno-użytkowego.*

D. 1. Część opisowa programu funkcjonalno-użytkowego obejmuje:

- 1) opis ogólny przedmiotu zamówienia;*
- 2) opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.*

2. Opis ogólny przedmiotu zamówienia obejmuje:

- 1) charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych;*
- 2) aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia;*
- 3) ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe;*
- 4) szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych ustalone zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 "Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych", jeśli wymaga tego specyfika obiektu budowlanego, w szczególności:*
 - a) powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji,*

b) wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe, w tym wskaźnik określający udział powierzchni ruchu w powierzchni netto,

c) inne powierzchnie, jeśli nie są pochodną powierzchni użytkowej opisanych wcześniej wskaźników,

d) określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników.

3. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia należy określić, podając, odpowiednio w zależności od specyfiki obiektu budowlanego, wymagania dotyczące:

1) przygotowania terenu budowy;

2) architektury;

3) konstrukcji;

4) instalacji;

5) wykończenia;

6) zagospodarowania terenu.

4. Opis wymagań, o których mowa w ust. 3, obejmuje:

1) cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych;

2) warunki wykonania i odbioru robót budowlanych odpowiadających zawartości specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, o których mowa w rozdziale 3.

E. Część informacyjna programu funkcjonalno-użytkowego obejmuje:

1) dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów;

2) oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;

3) przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego;

4) inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych, w szczególności:

a) kopię mapy zasadniczej,

b) wyniki badań gruntowo-wodnych na terenie budowy dla potrzeb posadowienia obiektów,

c) zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków,

d) inwentaryzację zieleni,

e) dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery do analizy ochrony powietrza oraz posiadane raporty, opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska,

f) pomiary ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości,

g) inwentaryzację lub dokumentację obiektów budowlanych, jeżeli podlegają one przebudowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, rozbiórkom lub remontom w zakresie architektury, konstrukcji, instalacji i urządzeń technologicznych, a także wskazania zamawiającego dotyczące zachowania urządzeń naziemnych i podziemnych oraz obiektów przewidzianych do rozbiórki i ewentualne uwarunkowania tych rozbiórek,

h) porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych, energetycznych i teletechnicznych oraz dróg samochodowych, kolejowych lub wodnych,

i) dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem.

6. Program Funkcjonalno-Użytkowy będzie opracowany w sposób umożliwiający ogłoszenie postępowania i realizację, na jego podstawie, zamierzenia budowlanego w trybie „Projektuj i buduj”.
7. Przedmiotem zamówienia objęte jest również wykonanie inwentaryzacji stanu istniejącego, w zakresie niezbędnym do prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia.
8. **Termin realizacji:** 12 tygodni od podpisania umowy, przy czym warianty wstępne zostaną przedłożone Zamawiającemu w terminie 3 tygodni od podpisania umowy.