**Opis przedmiotu zamówienia.**

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowej dla zadania ***„Remont i przebudowa Domu Studenckiego nr 11 Politechniki Gdańskiej wraz z niezbędnym uzbrojeniem i zagospodarowaniem terenu,* *zlokalizowanego w Gdańsku przy ulicy Chodkiewicza 15”*** wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę i pełnieniem nadzoru autorskiego.

Przedmiot zamówienia powinien być wykonany w oparciu o wytyczne będącą załącznikiem do SIWZ, obowiązujące przepisy prawa, normy, lokalne uwarunkowania oraz uzgodnienia z Zamawiającym.

Remont kapitalny ma na celu zmianę układu funkcjonalnego pomieszczeń, w jak największym stopniu dostosowanie obiektu do obowiązujących przepisów, przystosowanie dla osób niepełnosprawnych oraz wyposażenie w nowoczesne instalacje i systemy. W wyniku remontu kapitalnego obiekt musi uzyskać właściwe parametry techniczne, użytkowe oraz estetyczne.

Budynek będzie pełnił funkcję domu studenckiego w trakcie roku akademickiego, a w czasie wakacji wykorzystywany będzie jako hotel dla turystów.

W obecnym układzie pokoje studenckie są wieloosobowe, na parterze znajduje się bar, działający sezonowo.

1. **Charakterystyka i informacja o budynku.**

Dom Studencki nr 11 został wybudowany w połowie lat 60 XX w. Budynek znajduje się przy ulicy Chodkiewicza 15 w Gdańsku Brzeźnie. Jest to budynek średniowysoki, niepodpiwniczony z sześcioma kondygnacjami nadziemnymi. W budynku znajduje się jedna klatka schodowa i winda.

*Konstrukcja*

Budynek sześciokondygnacyjny, niepodpiwniczony, jednotraktowy. Konstrukcję budynku stanowią poprzeczne ściany żelbetowe, prefabrykowane, gr. 15 cm w rozstawie modułowym 9,00 x 5,40 m. Ściany fundamentowe żelbetowe, gr. 15 cm posadowione na fundamentach żelbetowych wylewanych na mokro.

*Ściany*

Ściany zewnętrzne osłonowe wykonane z bloczków z betonu komórkowego.

Ściany działowe, korytarzowe, murowane z betonu komórkowego gr. 12 cm.

Ściany korytarza w skrajnych przęsłach oraz w przęśle środkowym (klatki schodowej) stanowią usztywnienie podłużne budynku i są wykonane z żelbetu gr. 15 cm.

*Stropy*

Stropy z płyt panwiowych o rozpiętości 5,40 m, oparte na ścianach poprzecznych oraz podciągach żelbetowych.

*Fundamenty*

Fundamenty – ławy żelbetowe posadowione na podłożu z chudego betonu gr. 35 cm.

Szerokość ław: dla ścian zewnętrznych 40,00 cm

dla ścian szczytowych 1,20 m

dla ścian konstrukcyjnych 1,50 m

Wysokość ław: 30 cm

Fundamenty posadowiono na warstwie piasków średniozagęszczonych. Przewarstwienia torfu zostały wybrane i zastąpione podsypką żwirowo-piaskową lub chudym betonem.

*Schody*

W budynku znajduje się jedna klatka schodowa o wymiarach 5,36 m x 2,50 m. Schody międzykondygnacyjne są dwubiegowe o żelbetowej konstrukcji, prefabrykowane.

*Okna i drzwi*

Wszystkie okna z PCV pojedyncze dwudzielne, szklone pojedynczo szyba zespoloną.

Drzwi wejściowe aluminiowe, przeszklone. Drzwi wewnętrzne w pomieszczeniach, drewniane, pełne, płycinowe.

*Elementy wykończeniowe*

Tynki zewnętrzne cienkowarstwowe wykonane na warstwie izolacji termicznej ze styropianu.

W węzłach kuchennych i sanitarnych ściany obłożone glazurą a posadzki terakotą. Pozostałe powierzchni ścian oraz sufity wykończone gładzią gipsową i pomalowane farbami emulsyjnymi. Rynny i pozostałe obróbki blacharskie dachu z blachy ocynkowanej, malowane.

*Wyposażenie instalacyjne*

Budynek jest wyposażony w instalacje wewnętrzne:

* elektryczną niskiego napięcia z przyłączem z sieci miejskiej,
* gazu przewodowego z przyłączem z sieci miejskiej,
* wody zimnej z przyłączem z sieci miejskiej,
* kanalizacji podłączonej do sieci miejskiej,
* centralnego ogrzewania z węzła zasilanego z sieci miejskiej,
* ciepłej wody użytkowej z węzła zasilanego z sieci miejskiej,
* instalacji okablowania strukturalnego w całym budynku wraz z węzłami dystrybucyjnymi oraz przyłączem światłowodowym relacji DS5 <-> DS11 ( 1 x WDM via TASK)
* wewnętrzna sieć telefoniczna wraz z centralą,
* wentylacji grawitacyjnej.

*Otoczenie budynku*

Budynek jest zlokalizowany w zwartej zabudowie miejskiej złożonej z budynków o podobnej wielkości i podobnym okresie powstania. Dojazd istniejący od ul. Dworskiej.

Charakterystyczne parametry części objętej opracowaniem:

Powierzchnia zabudowy: 669,50 m2

Powierzchnia użytkowa: 3 233,50 m2

Kubatura: 11 421,400 m3

1. **Potrzeby funkcjonalne użytkownika.**

W celu poprawy stanu technicznego i odtworzenia zużytych instalacji wewnętrznych, a także poprawy warunków użytkowania obiektu oraz ochrony przeciwpożarowej planuje się wykonanie kapitalnego remontu i przebudowy budynku wraz z dostosowaniem go na potrzeby dla osób niepełnosprawnych. Konieczna jest wymiana wszystkich instalacji oraz docieplenie budynku. Założeniem projektu budowlanego i wykonawczego jest podwyższenie standardu obiektu i zwiększenie bezpieczeństwa polegające w głównej mierze na:

* likwidacji pokoi wieloosobowych na rzecz pokoi dwuosobowych z łazienkami i jednoosobowych z łazienkami i mini aneksów kuchennych,
* wymianie istniejącej windy osobowej obsługującej wszystkie kondygnacje budynku, zgodnie z wytycznymi Zamawiającego:

dźwig z napędem elektrycznym bez reduktorowym z linami stalowymi, zgodny z normą PN EN 81-70 lub równoważną,

falownik- z wbudowanym filtrem i dławikiem, gwarantujący spełnienie norm kompatybilności EN12015 oraz EN1201 lub równoważnymi. Wyposażony w dwukierunkową komunikacje w oparciu o linie kablową podłączoną do projektowanej instalacji teletechnicznej. Sterowanie z odwzorowaniem kabiny w szybie z zastosowaniem enkodera, systemem jazdy pożarowej na przystanek ewakuacyjny po sygnale z centralki SAP przy załączonym zasilaniu, oraz awaryjny dojazd po zaniku napięcia.

* polepszeniu bezpieczeństwa poprzez bierne oraz elektroniczne systemy bezpieczeństwa,
* przystosowanie obiektu dla potrzeb osób niepełnosprawnych (większe pokoje wraz   
  z łazienkami przystosowanymi dla niepełnosprawnych i mini aneksami kuchennymi).

Zakres robót w Domu Studenckim nr 11 zakłada przebudowę pokoi studenckich wraz z pomieszczeniami higieniczno-sanitarnymi oraz ogólnodostępnymi.

Zaplanowano ponadto pomieszczenia ogólnodostępne: kuchnie, pralnie, węzły sanitarne, salę nauki i telewizyjną.

**Uwaga: Należy maksymalnie wykorzystać powierzchnie kondygnacji naziemnych na segmenty zawierające pokoje jednoosobowe z łazienkami i przedpokojami oraz małymi aneksami kuchennymi. Pozostałą powierzchnię wynikającą z niemożności zagospodarowania na pokoje mieszkalne należy przeznaczyć na pomieszczenia pomocnicze lub gospodarcze.**

**W części parterowej** projektuje sięwykonanie holu wejściowego, portierni z zapleczem socjalnym oraz pomieszczeń administracyjnych dla obsługi mieszkańców oraz salę wielofunkcyjną o powierzchni ok. 30 m2 ze zlewozmywakiem i gniazdem elektrycznym do czajnika elektrycznego – do wykorzystania jako sala telewizyjna lub na kameralne imprezy, ogólnodostępna kuchnia i pomieszczenia higieniczno-sanitarne z natryskiem oraz pomieszczenia gospodarcze i techniczne. Należy zaprojektować również siłownię (o ile pozwoli na to powierzchnia pozostała po zaprojektowaniu różnych wariantów segmentów).

**W koncepcji przedstawionej do akceptacji przez Zamawiającego należy przewidzieć pomieszczenie do wydawania śniadań w godzinach rannych oraz lobby w godzinach popołudniowych. Ponadto jeden z wariantów ma przedstawiać przeszklony ogród zimowy w sąsiedztwie lobby.**

Projektuje się również wykonanie niezbędnych pomieszczeń socjalnych: pralnia z suszarnią, magazyn środków czystości, magazyn mebli, magazyn pościeli czystej i brudnej dostępny poprzez śluzę, pomieszczenie dla rowerów i inne pomieszczenia techniczne oraz węzeł c.o.

**Na I piętrze** wykonane zostaną: pokoje mieszkalne z łazienkami i małymi aneksami kuchennymi, pokoje z węzłem sanitarnym przystosowane dla osób niepełnosprawnych, pomieszczenie do nauki, ogólnodostępna kuchnia oraz pomieszczenia gospodarcze i techniczne.

**Na II – V piętrze** przewidziano do wykonania pokoje mieszkalne z łazienkami, ogólnodostępną kuchnię oraz pomieszczenie gospodarcze i pomocnicze,

**III. Główne założenia dla zakresu prac projektowych.**

1. Należy zaprojektować obiekt bez barier architektonicznych (umożliwić dostęp osobom niepełnosprawnym) zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.
2. Na parterze budynku należy uwzględnić pomieszczenia administracyjno-socjalne i ogólnego przeznaczenia i techniczne.
3. Przyjęte rozwiązania w dokumentacji projektowej winny być uzgodnione z rzeczoznawcami ds. sanitarno-higienicznych, p.poż., bhp.
4. Na terenie przynależnym do obiektu należy wyodrębnić minimum jedno miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej.
5. Na terenie przynależnym do obiektu należy przewidzieć śmietnik zadaszony.
6. Pokoje studenckie mają zostać zaprojektowane jako pokoje indywidualne z łazienkami, przedpokojami i aneksami kuchennymi.
7. W ramach projektu należy zaproponować możliwe umeblowanie pokoi: w standardowym zestawie mebli na jedną osobę należy przewidzieć łóżko, biurko komputerowe do nauki, stół, krzesło, stolik nocny, szafę na ubrania i regał na książki (szczegóły lub warianty rozwiązań będą ustalane w trybie konsultacji) co posłuży do optymalnego zaplanowania rozmieszczenia osprzętu instalacji elektrycznej w pokojach.
8. Część z pokoi 1-osobowych z łazienką należy zaprojektować jako pokoje dla osób niepełnosprawnych. W przedpokojach ma znaleźć miejsce wieszak, szafka, lodówka i blat do przygotowywania posiłków oraz zlewozmywak (zakłada się wykorzystywanie czajników bezprzewodowych i kuchenek mikrofalowych). Łazienki z wentylacją mechaniczną, załączaną z oświetleniem, wyłączaną z opóźnieniem i czujnikiem higroskopijnym, wyposażone w muszlę ustępową, umywalkę i natrysk, grzejnik c.o.

Na każdym piętrze należy zaprojektować kuchnię z jadalnią ogólnodostępną wyposażoną w dwie kuchenki elektryczne czteropalnikowe, zlewozmywak dwukomorowy z ociekaczem na szafce i wentylację mechaniczną. Na każdym piętrze potrzebne również pomieszczenie gospodarcze jako magazyn dla sprzątających wyposażone w zlewozmywak do poboru wody.

1. Pomieszczenie Głównego Punktu Dystrybucyjnego (tzw. serwerowni) sieci okablowania strukturalnego należy projektować jako odrębne, centralne dla sieci, wyposażyć w sprawny system wentylacji i klimatyzacji.
2. Pralnie razem z suszarnią należy wyposażyć w 6 pralek automatycznych oraz suszarek wyposażonych w automaty do pobierania opłat, dwa zlewozmywaki obniżone i wentylację mechaniczną.
3. Portiernia zlokalizowana przy wejściu głównym ma pełnić funkcje recepcji w okresie letnim. Musi mieć własne zaplecze socjalne, kuchenne (zlewozmywak, lodówka), sanitarne (łazienka z umywalką i muszlą ustępową).
4. Przy portierni należy przewidzieć pomieszczenie biurowe dla administracji.
5. Należy przewidzieć salę do nauki o powierzchni ok. 20 m2, wyposażoną w sieć komputerową.
6. Ogólnodostępne sanitariaty należy zaprojektować na parterze, przy pomieszczeniach wielofunkcyjnych (np. sala TV, sala do nauki, itp.)
7. W kondygnacji parteru należy zaprojektować pomieszczenie dla rowerów dostępne z zewnątrz i wewnątrz budynku.
8. W budynku należy przewidzieć wymianę wszystkich istniejących instalacji na nowe wraz z przyłączami (w tym również centralnego ogrzewania).
9. W projekcie należy uwzględnić system Masterkey zamiast tradycyjnych zamków oraz system dostępu do budynku i do pomieszczeń wspólnego użytku (np. pokój nauki, siłownia, sala TV, pralnia).
10. Należy założyć wymianę wszystkich okien (ze względu na ich zły stan techniczny oraz konieczność zamontowania nawietrzaków, a także konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów związanych z izolacyjnością termiczną).
11. Zakłada się całkowity remont dachu (po dokładnej analizie konstrukcji w trakcie realizacji prac projektowych) wraz z dociepleniem dachu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
12. W dokumentacji projektowej należy uwzględnić sprawdzenie metodą odkrywek warstw posadzkowych w budynku i geodezyjne sprawdzenie rzędnych posadzek (w całym budynku należy założyć wymianę warstw posadzkowych w celu ich wyrównania).
13. Projekt zagospodarowania terenu powinien zawierać elementy technicznego zagospodarowania terenu i małej architektury, gospodarkę zielenią istniejącą, miejsca postojowe dla jak największej liczby samochodów.
14. Pomieszczenia wymagające wentylacji zgodnie z przepisami muszą mieć zapewnioną wentylację, a pomieszczenia sanitarne ogólnodostępne, kuchnie, pralnie, siłownia i pomieszczenia ogólnego użytku np. sala wielofunkcyjna, muszą mieć wentylację mechaniczną.
15. Zabezpieczenia ppoż. należy projektować w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów.

24. W projekcie należy przewidzieć, opisać, pokazać na rzutach i przekrojach oraz uzgodnić z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych granice stref i wydzieleń pożarowych oraz miejsca i sposób wykonania przepustów instalacyjnych w elementach oddzielenia przeciwpożarowego z określeniem klasy ich odporności ogniowej. Uwaga: ze względu na konieczność dostosowania się do wymagań KM PSP w Gdańsku należy przewidzieć i zaprojektować przegrody z materiałów niepalnych w szybach instalacyjnych elektrycznych i teletechnicznych na każdej kondygnacji

25. Należy zaprojektować wyjście na dach umożliwiające bezpieczny i wygodny dostęp do instalacji i urządzeń na dachu w każdych warunkach pogodowych. Należy określić maksymalny gabaryt elementów i urządzeń, które będzie można transportować na dach przez zaprojektowane wyjście.

26. Wytyczne dla projektowanych instalacji elektrycznych i energetycznych:

26.1 Projektowane kable i przewody elektryczne, elektroenergetyczne, sterownicze i telekomunikacyjne powinny spełniać wymagania w zakresie reakcji na ogień opisane w instrukcji ITB nr 501/2022 pt. „Dobór kabli elektrycznych do zastosować w budynkach z uwagi na wymagania dotyczące reakcji na ogień” - wydanie 2, Warszawa 2022. Uwaga: w przypadku gdy przed zakończeniem projektowania zostaną opublikowane nowsze wytyczne w tym zakresie opracowywane obecnie przez CNBOP to zamawiający podejmie decyzję, który z tych dokumentów należy uwzględnić w projekcie.

26.2 W mieszkaniach studenckich (instalacja oświetlenia ogólnego i gniazd wtykowych ogólnych oraz dedykowanych). W sanitariatach przy pokojach studenckich zasilanie dla wentylatora sterowanego z oświetlenia z opóźnionym wyłączaniem.

Rozdział energii w pomieszczeniach mieszkalnych z tablicy mieszkaniowej z podlicznikiem. Należy zaprojektować systemem zdalnego odczytu z podliczników oraz przewidzieć możliwość zintegrowania z oprogramowaniem umożliwiającym wystawianie faktur za zużytą energię elektryczną.

Na każdej kondygnacji mieszkalnej zaprojektować zasilanie dla 2 szt. kuchenek elektrycznych (4 palnikowych) z piekarnikiem. Na parterze zaprojektować zasilanie dla pomieszczenia pralni (6 szt. pralek automatycznych i suszarni).

26.3 W komunikacji tzn. korytarze i klatki schodowe (instalacja oświetlenia ogólnego, awaryjnego, ewakuacyjnego i gniazd wtykowych). Instalację oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego zaprojektować w oparciu o autonomiczne oprawy umożliwiające podłączenie do centralki monitoringu opraw. Sterowanie oświetleniem ogólnym korytarzy i klatek schodowych czujkami ruchu i obecności z funkcją pomiaru natężenia oświetlenia. Należy stosować rozwiązania w pełni kompatybilne z systemami posiadanymi i rozbudowywanymi przez Zamawiającego. W jednej z tablic piętrowych na każdej kondygnacji zaprojektować 1 szt. gniazdo siłowe 32A. Zaprojektować zasilanie urządzeń technologicznych (np. wentylacja mechaniczna, dźwig osobowy).

26.4 W sanitariatach oraz w pokojach dla niepełnosprawnych zaprojektować instalację systemu przywoławczego połączonego z recepcją.

* 1. Oświetlenie zewnętrzne (na gruncie lub na elewacji budynku).

26.6 Instalacja odgromowa wraz z otokiem (z puszkami rewizyjnymi złącz kontrolnych na elewacji).

26.7 Instalacja połączeń wyrównawczych.

26.8 Należy przewidzieć potrzebę kompleksowej wymiany przyłącza nn 0,4kV do miejsca styku z Energa Operator.

* 1. Zaprojektować nowy WLZ do nowej rozdzielni głównej oraz WLZ-ty do tablic piętrowych i administracyjnych. Na pomieszczenie RG należy wydzielić pomieszczenie na kondygnacji parteru. Rozdzielnię główną wyposażyć w układ pomiarowy zgodny ze standardami PG wyposażony dla zdalnego odczytu kompatybilny z systemem funkcjonującym na PG przystosowany do TPA (możliwość zakupu energii od innego sprzedawcy niż Energa). W razie uwzględnienia lokalu usługowego w ramach remontu należy przewidzieć dla niego oddzielny układ pomiarowy do rozliczeń z Energa-Operator.
  2. Należy przygotować w niezbędny sposób dach obiektu oraz przejścia instalacyjne, a także elementy osprzętu elektrycznego (w tym licznik energii elektrycznej dwukierunkowy) dla umożliwienia w przyszłości montażu na dachu obiektu instalacji fotowoltaicznej (około 50 kWp, 130 modułów).

1. Wytyczne dla projektowanych instalacji teletechnicznych (projekt wykonać zgodnie z załączonymi standardami określonymi w opracowaniu aktualnymi na dzień przystąpienia do realizacji projektu, aktualnie obowiązujące opracowanie „3.2\_Wytyczne dla sieci strukturalnych\_PG\_v2.03” ”):
   1. Wszelkie instalacje które mają być w jakikolwiek sposób skomunikowane przez sieć komputerową z nowymi lub istniejącymi centralnymi systemami, muszą być zorganizowane w oparciu o załączone wytyczne CUI tzn. muszą posiadać jednakowy typ okablowania oraz jednakowy typ zastosowanych urządzeń sieciowych.
   2. Instalacja SAP i oddymiania. Systemem należy objąć wszystkie pomieszczenia poza sanitariatami. System winien współpracować z innymi instalacjami np. z wentylacją. Centrala SAP umiejscowiona w recepcji. Należy zaprojektować SAP w oparciu o urządzenia zgodne ze standardem obowiązującym na Politechnice Gdańskiej.
   3. Instalacja SSWiN i KD. Ochroną należy objąć biuro, portiernię, rowerownie, serwerownie (GPD), hol wejściowy, drzwi główne, hol przy schodach, wyjścia ewakuacyjne. W SKD zaprojektować videodomofon obejmujący wejście główne i wejście dla niepełnosprawnych. Unifon z ekranem umieścić w recepcji. Centrala SSWiN umiejscowiona w serwerowni (pomieszczenie GDP). SSWiN należy oprzeć o urządzenia zgodne ze standardem obowiązującym na Politechnice Gdańskiej.
   4. Instalacja CCTV. Budynek jest wyposażony w sprawną i nowoczesna telewizję dozorową. Należy zaprojektować demontaż wszystkich urządzeń CCTV i ich zdeponowanie na Osiedlu Studenckim. Projekt musi obejmować nowe okablowanie do zdemontowanych kamer (zgodnie z obecnym standardem i projektem ich rozmieszczenia) oraz nowe kamery na klatce schodowej (4 szt.). Nową lokalizację szafy Rack CCTV należy zaprojektować w pomieszczeniu GPD. Sieć szkieletowa CCTV na Osiedlu Studenckim jest wydzielona siecią światłowodową i należy zaprojektować przedłużenie jej końcówki znajdującej się w DS7 do nowej lokalizacji szafy Rack CCTV. Zdemontowane i nowe urządzenia należy ponownie zainstalować, podłączyć i uruchomić w końcowym etapie remontu.
   5. Instalacja okablowania strukturalnego. Wykonanie przyłącza telekomunikacyjnego. Pomieszczenie GPD należy umiejscowić w centralnym miejscu budynku (sugerowane II piętro) i wyposażyć w wydajny system wentylacji. W pokojach (mieszkaniach) studenckich zaprojektować ilość gniazd sieci IT (RJ45) wg klucza n+2 (n-liczba osób zamieszkałych). W pozostałych pomieszczeniach wg potrzeb użytkownika. Zaprojektować w budynku sieć WiFi zgodną technologicznie z aktualnie użytkowaną w Centrum Zakwaterowania/SKOS (tzn. w innych DS-ach) obejmującą zasięgiem wszystkie pomieszczenia budynku. Projekt winien obejmować kompletne wyposażenie sieci IT w urządzenia aktywne. Istniejące przyłącze telefoniczne – kabel miedziany 20-parowy – przedłużyć do pomieszczenia GPD i zakończyć w szafie Rack rozszyciem na gniazdach patch-panelu RJ 45 kat. 3 (ISDN), po jednej parze na gniazdo (pin 4-5). Przewidzieć instalację telefoniczną (miedzianą) do dźwigów osobowych, zgodnie z wymaganiami UDT, do m odułu pożarowego UTA, central alarmu włamaniowego, itp.
   6. Instalacja radiowo-telewizyjna. Na dachu budynku umieścić zestaw anten telewizji naziemnej DVB-T2, umożliwiający odbiór wszystkich aktualnie dostępnych multipleksów, instalację antenową doprowadzić do portierni, Sali TV, ewentualnie do pokoi gościnnych – szczegóły uzgodnić z użytkownikiem budynku.
   7. Wszelkie pomieszczenia, niezależnie od przeznaczenia (z wyjątkiem węzłów sanitarnych), muszą być wyposażone w minimum dwa przyłącza do sieci okablowania strukturalnego.
2. Wytyczne dla projektowanych instalacji sanitarnych
   1. Jako źródło ciepła dla projektowanych instalacji należy projektować wymiennikowy węzeł cieplny zasilany z wysokoparametrowej sieci ciepłowniczej miejskiej GPEC.
   2. Źródłem wody użytkowej jest przyłącze wodociągowe zasilane z miejskiej sieci wodociągowej będącej własnością Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo kanalizacyjnej i eksploatowanej przez Gdańskie Wodociągi.
   3. Miejscem odprowadzenia ścieków sanitarnych jest przyłącze kanalizacyjne włączone do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej będącej własnością Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo kanalizacyjnej i eksploatowanej przez Gdańskie Wodociągi.
   4. Miejscem odprowadzenia wód opadowych i roztopowych jest przyłącze kanalizacyjne włączone do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej będącej własnością i eksploatowaną przez Gdańskie Wody.
   5. Instalacje należy projektować w wydzielonych szachtach technicznych przechodzących przez wszystkie kondygnacje budynku. Rewizje oraz drzwi dostępowe do szachtów należy projektować od strony korytarzy i części wspólnych. W szachtach lub wydzielonych szafkach należy projektować armaturę odcinającą, oraz pomiarową.
   6. Instalacje należy projektować w taki sposób aby zachować autonomię w zakresie pracy, regulacji i opomiarowania części obiektu budowlanego użytkowaną przez innych użytkowników.

28.7 Wentylacja:

28.7.1 Wentylacja segmentów mieszkalnych – nawiew nawiewnikiem okiennym, wyciąg w toalecie przez wentylator wyciągowy (sugerowane rozwiązanie : wentylacja średniociśnieniowa złożoną z układu specjalnego wentylatora na poddaszu i dostosowanych kratek higroskopijnych wyciągowych i nawiewnych wg systemu jednego producenta)

* + 1. Centrala wentylacyjna nawiewno-wywiewna do pralni/suszarni/siłowni
    2. Centrala wentylacyjna nawiewna do sanitariatów (prysznic i WC)
       1. nawiew w umywalni
       2. nawiew w pomieszczeniu prysznicy
    3. Centrala wentylacyjna nawiewna do kuchni
       1. nawiew w kuchni
    4. Wentylator wyciągowy dachowy
       1. z pionu wc
       2. z pionu prysznicy
       3. z pionu kuchni
       4. z pionu okapów kuchennych
    5. Wentylacja mechaniczna części obiektu dla najemców
       1. Centrala wentylacyjna nawiewno-wywiewna
       2. Wentylator wyciągowy dachowy
          1. z wc
          2. z kuchni
          3. z okapów kuchennych
    6. Klimatyzacja serwerowni
       1. 2 x klimatyzacja split dla każdego pomieszczenia z możliwością pracy naprzemiennej/redundantnej
  1. Zasilenie w ZWU, remont przyłącza wodociągowego, remont pomieszczenia wodomierza i układu pomiarowego z reduktorem ciśnienia
  2. Remont przykanalików kanalizacji sanitarnej (sprawdzić ewentualne zabezpieczanie przed cofką)
  3. Zaprojektowanie indywidualnego węzła dla budynku DS11. W związku z dociepleniem budynku, wykonanie nowego bilansu energetycznego i dobór nowych grzejników. Projekt układów pomiarowych umożliwiający podział kosztów energii na użytkowników.

1. Uwagi ogólne:

Zabezpieczenia p.poż. należy projektować w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów w szczególności z aktualnej Ustawy o ochronie przeciwpożarowej.

Przy realizacji zamówienia należy stosować przepisy Prawa Budowlanego i Prawa Zamówień Publicznych.

**IV. Realizacja przedmiotu zamówienia**

Realizacja przedmiotu zamówienia obejmuje wykonanie:

1. Część I: Koncepcja – 3 warianty, określająca wygląd budynku, rozwiązania funkcjonalno-użytkowe, podstawowe dane budowlane, materiałowe, zapotrzebowanie na media. Dwa z trzech wariantów mają przedstawiać aranżację pomieszczeń do wydawania śniadań w godzinach rannych oraz lobby baru w godzinach popołudniowych. Jeden z wariantów ma przedstawiać ogród zimowy w sąsiedztwie lobby baru.
   1. Wizualizacja zewnętrzna:

- cztery widoki (elewacje) przedstawiające budynek z zewnątrz wraz z projektowanym zagospodarowaniem terenu wokół budynku DS11,

* 1. Wizualizacja wewnętrzna:

- dwa widoki wewnętrzne przedstawiające projektowany hall wejściowy budynku DS11, rzut parteru oraz przykładowy rzut kondygnacji powtarzalnej.

1. Część II: Projekt architektoniczno-budowlany wraz z potwierdzeniem złożenia we właściwym organie wniosku o wydanie pozwolenia na budowę:
   1. Mapa do celów projektowych z aktualnym uzbrojeniem terenu,
   2. Dokumentacja geologiczno-inżynierska, m.in.: badania geotechniczne gruntu w celu określenia nośności i przebiegu warstw wodonośnych,
   3. Projekt wielobranżowej szczegółowej inwentaryzacji obiektu w celu stworzenia wiarygodnych podstaw do projektowania oraz planowania rozbiórek,
   4. Projekt rozbiórek w obiekcie i ewentualnie w terenie,
   5. Projekt inwentaryzacji zieleni,
   6. Projekt zagospodarowania działki lub terenu,
   7. Projekty architektoniczno-budowlane wraz z uzyskaniem niezbędnych opinii, uzgodnień, zezwoleń, ekspertyz techniczno-budowlanych),
      1. Architektura,
      2. Konstrukcja,
      3. Termomodernizacja wraz z kolorystyką elewacji,
      4. Instalacje sanitarne w zakresie:
         * wentylacji mechanicznej,
         * klimatyzacji,
         * instalacji wodociągowej (zwu, cwu i cyrkulacja),
         * instalacji hydrantowej,
         * instalacji kanalizacji sanitarnej,
         * instalacja kanalizacji deszczowej
         * instalacji c.o.,
         * instalacji c.t.,
         * instalacji gazowej.
      5. Instalacje elektryczne w zakresie:

* przyłącze kablowe do budynku,

układ pomiarowo-rozliczeniowy energii elektrycznej wraz z rezerwowym licznikiem energii elektrycznej (odczyt zdalny zgodny z istniejącym systemem funkcjonującym u Zamawiającego) przystosowany do TPA,

* rozdzielnica główna i rozdzielnice kondygnacyjne, pożarowa,
* układ SZR (zasilanie podstawowe i zasilanie z generatora prądotwórczego - o ile będzie konieczny),
* WLZ (dla części rezerwowanej i nierezerwowanej),
* instalacja oświetlenia podstawowego,
* instalacja oświetlenia awaryjnego (z centralnym monitoringiem opraw),
* instalacja siłowa zasilania odbiorników wentylacji, klimatyzacji i innych urządzeń technologicznych,
* instalacja gniazd wtykowych ogólnego przeznaczenia,
* instalacja gniazd komputerowych (wydzielone obwody gniazd),
* instalacja uziemiająca,
* instalacja połączeń wyrównawczych,
* instalacja ochrony od porażeń,
* instalacja ochrony przed przepięciami,
* instalacja odgromowa,
  + 1. Instalacje teletechniczne w zakresie:
* system sygnalizacji pożarowej SSP,
* instalacja oddymiania dróg ewakuacyjnych,
* instalacja okablowania strukturalnego (komputerowa i telefoniczna),
* instalacja kontroli dostępu KD,
* instalacja SSWiN,
* instalacja monitoringu wizyjnego CCTV,
* instalacja przyzywowa z toalet dla niepełnosprawnych,
  + 1. Instalacji BMS w zakresie:
* monitoring i sterowanie urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych,
* odczyt i rejestracja zużycia mediów (ciepło, woda, energia elektryczna – w pełni kompatybilne z istniejącymi systemami Zamawiającego)
  + 1. Projekt dróg wewnętrznych, drogi pożarowej, miejsc postojowych i ciągów pieszych (o ile będzie konieczny),
    2. Projekt zieleni (o ile będzie konieczny),
    3. Projekt wiaty śmietnikowej, dobór elementów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci, stojaków do rowerów, itp.,
    4. Projekt zagospodarowania wód deszczowych; w zależności od potrzeb uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych (niecki rozsączające, ogrody deszczowe),
    5. Sieci, instalacje zewnętrzne, przyłącza sanitarne w zakresie:
* przyłącza wodociągowego wraz z pomieszczeniem wodomierza i gniazdem wodomierzowym
* przyłącza cieplnego z wysokoparametrowej sieci cieplnej miejskiej do nowoprojektowanego węzła cieplnego
* przkanalików kanalizacji sanitarnej
* wymiennikowego węzła cieplnego będącego źródłem ciepła dla instalacji (CO , CWU , CT, węzeł cieplny własnością zamawiającego)
* kanalizacji deszczowej, odprowadzającej wody opadowe i roztopowe z połaci dachowych oraz terenów utwardzonych,
* przyłącza sieci światłowodowej,
* sieci, instalacje zewnętrzne elektroenergetyczne w zakresie: oświetlenia terenu, iluminacji obiektu (o ile będzie konieczne), monitoringu, szlabanów (o ile będzie konieczne).
  + 1. Charakterystyka energetyczna budynku.

1. Część III: Projekty wykonawcze wraz z przedmiarami robót, kosztorysami inwestorskimi i specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych:
   * 1. Architektura,
     2. Konstrukcja,
     3. Termomodernizacja wraz z kolorystyką elewacji,
     4. Instalacje i przyłącza sanitarne w zakresie:
        + wentylacji mechanicznej,
        + klimatyzacji,
        + instalacji wodociągowej (zwu, cwu i cyrkulacja),
        + instalacji hydrantowej,
        + instalacji kanalizacji sanitarnej,
        + instalacji c.o.,
        + instalacji c.t.,
        + instalacji gazowej.
     5. Instalacje elektryczne w zakresie:

* przyłącze kablowe do budynku,
* układ pomiarowo-rozliczeniowy energii elektrycznej wraz z rezerwowym licznikiem energii elektrycznej (odczyt zdalny zgodny z istniejącym systemem funkcjonującym u Zamawiającego) przystosowany do TPA,
* rozdzielnica główna i rozdzielnice kondygnacyjne, pożarowa,
* układ SZR (zasilanie podstawowe i zasilanie z generatora prądotwórczego - o ile będzie konieczny),
* WLZ (dla części rezerwowanej i nierezerwowanej),
* instalacja oświetlenia podstawowego,
* instalacja oświetlenia awaryjnego (z centralnym monitoringiem opraw),
* instalacja siłowa zasilania odbiorników wentylacji, klimatyzacji i innych urządzeń technologicznych,
* instalacja gniazd wytykowych ogólnego przeznaczenia,
* instalacja gniazd komputerowych (wydzielone obwody gniazd),
* instalacja uziemiająca,
* instalacja połączeń wyrównawczych,
* instalacja ochrony od porażeń,
* instalacja ochrony przed przepięciami,
* instalacja odgromowa,
  + 1. Instalacje teletechniczne w zakresie:
* system sygnalizacji pożarowej SSP,
* instalacja oddymiania dróg ewakuacyjnych,
* instalacja okablowania strukturalnego (komputerowa i telefoniczna),
* instalacja kontroli dostępu KD,
* instalacja SSWiN,
* instalacja monitoringu wizyjnego CCTV,
* instalacja przyzywowa z toalet dla niepełnosprawnych,
  + 1. Instalacji BMS w zakresie:
* monitoring i sterowanie urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych,
* odczyt i rejestracja zużycia mediów (ciepło, woda, energia elektryczna – w pełni kompatybilne z istniejącymi systemami Zamawiającego)
  + 1. Projekt dróg wewnętrznych, drogi pożarowej, miejsc postojowych i ciągów pieszych (o ile będzie konieczny),
    2. Projekt zieleni (o ile będzie konieczny),
    3. Projekt wiaty śmietnikowej, dobór elementów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci, stojaków do rowerów, itp.,
    4. Projekt zagospodarowania wód deszczowych; w zależności od potrzeb uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych (niecki rozsączające, ogrody deszczowe),
    5. Sieci, instalacje zewnętrzne, przyłącza sanitarne w zakresie:
       - przyłącza wodociągowego wraz z pomieszczeniem wodomierza i gniazdem wodomierzowym
       - przyłącza cieplnego z wysokoparametrowej sieci cieplnej miejskiej do nowoprojektowanego węzła cieplnego
       - przykanalików kanalizacji sanitarnej
       - wymiennikowego węzła cieplnego będącego źródłem ciepła dal instalacji (CO , CWU , CT)
* kanalizacji deszczowej, odprowadzającej wody opadowe i roztopowe z połaci dachowych oraz terenów utwardzonych,
* przyłącza sieci światłowodowej,
* sieci, instalacje zewnętrzne elektroenergetyczne w zakresie: oświetlenia terenu, iluminacji obiektu (o ile będzie konieczne), monitoringu, szlabanów (o ile będzie konieczne).
  + 1. Przedmiary robót z podziałem na poszczególne branże,
    2. Kosztorysy inwestorskie z podziałem na poszczególne branże,
    3. Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych z podziałem na poszczególne branże.

1. Część IV: Uzyskanie pozwolenia na budowę.

Projekt budowlany i wykonawczy należy przekazać Zamawiającemu w postaci oprawionych projektów branżowych w ilości 4 egzemplarzy oraz w wersji elektronicznej (edytowalny i pliki pdf.), zawierający komplet opracowań umożliwiających wykonanie robót budowlanych i przeprowadzenie procedury przetargowej na roboty budowlane zgodnie z Ustawą Prawo Zamówień Publicznych, obejmujących m.in.:

Wszystkie opracowania należy dostarczyć także w wersji elektronicznej (pendrive) w ilości 4 egzemplarzy:

* + pliki tekstowe z rozszerzeniem: .doc,
  + pliki obliczeniowe z rozszerzeniem: .xls,
  + pliki z kosztorysem inwestorskim: ath,
  + pliki graficzne z rozszerzeniem: .dxf, .dwg, .dgn wraz z plikami referencyjnymi;
  + ponadto całość dokumentacji w formacie PDF.

Forma elektroniczna i papierowa muszą być jednakowe — należy załączyć stosowne oświadczenie przy przekazaniu kompletu dokumentacji. W przypadku gdy forma elektroniczna i papierowa nie będą jednakowe, będzie to podstawą dla Zamawiającego do odmowy podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego do czasu usunięcia rozbieżności.

**Wymagania w zakresie formy oraz zawartości dokumentacji projektowej określono w standardzie technicznym CT/ST/03 „Wytyczne do formy oraz zawartości dokumentacji projektowej”.**

**V. Warunki realizacji zamówienia**

Informacje o sposobie realizacji zamówienia zawarte są we wzorze umowy. Zamawiający zwraca szczególna uwagę na niżej wymienione wymagania mogące mieć wpływ na ocenę możliwości realizacji zamówienia oraz wyliczenie ceny oferty

1. Dniem zakończenia przedmiotu umowy jest dzień podpisania protokołu odbioru końcowego – po okresie sprawdzeń i ewentualnych poprawek. Jeśli w wyniku weryfikacji przekazanych opracowań projektowych wystąpi konieczność ich poprawy lub uzupełnień, to termin na te czynności nie może przekroczyć terminu zakończenia przedmiotu umowy bez naliczania kar za zwłokę w realizacji umowy.
2. Do obowiązków wykonawcy będzie należało wykonanie badań geologicznych nośności gruntu i lokalizacji wód gruntowych. Do badań można przystąpić po uzgodnieniu miejsc wierceń z zamawiającym.
3. Mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych musi zawierać aktualizację urządzenia i uzbrojenia terenu w zakresie niezbędnym dla realizacji projektów.
4. Do obowiązków wykonawcy należy dokonanie kompletnych uzgodnień z gestorami sieci sporządzonej dokumentacji projektowej w tym również uzgodnień międzybranżowych.
5. Wraz z przekazaniem przedmiotu umowy wykonawca przeniesie na zamawiającego majątkowe prawa autorskie w zakresie opisanym w umowie.
6. Pełnienie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji robót budowlanych nie obejmuje płatności za pobyty lub opracowania wynikające z błędów lub niedoróbek projektowych.
7. Wykonawca zobowiązany będzie do regularnego informowania zamawiającego o postępie prac nad realizacją umowy oraz do bieżących uzgodnień rozwiązań projektowych.
8. Uzgodnienia dokumentacji projektowej będą prowadzone w oparciu o platformę SmartSheet.

**VI. Wymagania dla opracowań objętych zamówieniem.**

1. Projekt budowlany oraz wykonawczy ma umożliwić zamawiającemu uzyskanie niezbędnych dla realizacji robót budowlanych zezwoleń i decyzji oraz przeprowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami Ustawy Prawo Budowlane.
2. Zrealizowana w wyniku zamówienia dokumentacja ma umożliwić zamawiającemu przeprowadzenie postepowania przetargowego na wykonanie robót budowlanych zgodnie z prawem zamówień publicznych.
3. Projekty w części opisowej muszą zawierać szczegółowe wymagania dotyczące warunków wykonywania robót budowlanych, standardu, parametrów i właściwości technicznych zastosowanych materiałów, urządzeń i technologii. Projektowane do zastosowania materiały, wyroby, urządzenia muszą być opisane za pomocą parametrów technicznych, obiektywnych cech technicznych i jakościowych tak, by realizacja robót budowlanych gwarantowała pożądany efekt użytkowy i estetyczny. Zasada taka obowiązuje również w odniesieniu do przedmiarów robót i STWiORB. Używanie nazw wyrobów i materiałów wskazujących na konkretnego dostawcę lub producenta jest niedopuszczalne.
4. Przedmiar robót należy wykonać w podziale na części odpowiadające opracowaniom branżowym. Opis pozycji przedmiaru musi charakteryzować czynność lub zadanie, którego dotyczy. W przypadku podawania przykładowych katalogów nakładów kolumnę oznaczyć jako „kod pozycji”. Konieczne jest by w pozycji przedmiaru umieszczać wyliczenie ilości jednostek.
5. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych należy opracować zgodnie   
   z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.

**VII. Materiały pomocnicze dla wykonawcy.**

Dla właściwej orientacji w przedmiocie zamówienia i dla umożliwienia kalkulacji ceny oferty zamawiający załącza do SIWZ archiwalny projekt z 2001 r.

**Przed złożeniem oferty cenowej Wykonawca zobowiązany jest do wzięcia udziału w wizji lokalnej na obiekcie.**

**VIII. Kody CPV:**

71221000-3 usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych

71420000-8 architektoniczne usługi zagospodarowania terenu

71250000-5 usługi architektoniczne, inżynieryjne i pomiarowe

71320000-7 usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

71330000-0 różne usługi inżynieryjne