

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Opis przedmiotu zamówienia

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Opracowanie projektu budowlanego, uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę oraz wykonanie pełnej dokumentacji przetargowej i wykonawczej umożliwiającej zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

I. PRZEDMIOTEM ZAMÓWIENIA JEST:

1. opracowanie koncepcji wielobranżowej,
 2. opracowanie projektu budowlanego,
 3. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę (w oparciu o aktualne PnB dla istniejącego budynku wieży INTRACO),
 4. uzyskanie możliwie maksymalnych parametrów zabudowy i wydajności powierzchni najmu,
 5. wykonanie dokumentacji przetargowej i wykonawczej dla budynku biurowego z usługami,
 6. pełnienie nadzoru autorskiego na etapie budowy
- dla budynku „INTRACO CITY – bud. A”, mającego powstać w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03.

II. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO.

Nieruchomość gruntowa przy ul. Stawki 2 w Warszawie jest:

- częściowo zabudowana przez istniejący budynek Intrco wraz z parkingiem naziemnym i układem komunikacyjnym,
- objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla rejonu Dworca Gdańskiego

Istniejący budynek (Intraco) jest użytkowany zgodnie z przeznaczeniem oraz posiada aktywną decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenie na rozbudowę i częściową przebudowę istniejącego budynku (nr 363/Śrd/09).

III. WYTYCZNE MERYTORYCZNE.

1. OGÓLNE.

- a. Technologia projektowania – Inwestor wymaga, że dokumentacja będzie wykonana przy użyciu technologii parametrycznego modelowania informacji o budynku BIM w modelu 3D w systemie certyfikacji CV 2.0 (pliki w formacie IFC 2x3) przy poziomie szczegółowości nie mniejszej niż LOD 300.
- b. Standard projektowanego budynku – „klasa A” - w oparciu o MOSP 2016 – CBRE

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Opis przedmiotu zamówienia

- c. Budynek ma spełniać wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dotyczące rozwiązań preferowanych do stosowania od 02 stycznia 2021 roku.
- d. Projektowany budynek na terenie nieruchomości powinien stanowić niezależną funkcjonalnie całość użytkową, za wyjątkiem miejsc parkingowych dla Istniejącego Budynku INTRACO, odtwarzanych w części podziemnej projektowanego budynku „INTRACO CITY budynek A”.
- e. Istniejący Budynek INTRACO i projektowany budynek „INTRACO CITY budynek A” powinny stanowić zespół zabudowy, przy czym Istniejący Budynek INTRACO powinien funkcjonować niezależnie od budynku projektowanego „INTRACO CITY budynek A” w trakcie jego budowy i po jego wybudowaniu. Projektant powinien zaproponować bezkolizyjną obsługę komunikacyjną w czasie budowy.
- f. Zamawiający dopuszcza, w celu uzyskania jednolitych rozwiązań materiałowych i architektonicznych, częściową zmianę elewacji „podium” Istniejącego Budynku INTRACO
- g. Przy projektowaniu należy także wziąć pod uwagę wyburzenie Istniejącego Budynku INTRACO w przyszłości.
- h. Zakres Prac projektowych zamyka się na standardzie „Shell & Core” wykończenia, aranżacji i uzbrojenia budynku i:
 - i. Powierzchnie wspólne i ogólnodostępne - kompletna dokumentacja projektowa
 - ii. Powierzchnie najmu – stan min. do odbioru przez Nadzór Budowlany
- i. Funkcja „INTRACO CITY budynek A” – biurowa, z częścią usługowo-handlową w parterze (drobne usługi, sklepy, gastronomia etc.). Dodatkowo, Projektant powinien przewidzieć możliwości:
 - i. na I piętrze lokalizacja funkcji fitness, nieinwazyjnej przychodni lekarskiej itp.
 - ii. Serwerownia obiektowa (wraz ze stacją UPS) zlokalizowana w pomieszczeniu na kond. -1 lub na parterze.
- j. Przyjąć maksymalną wysokość budynku oraz powierzchnię użytkową zgodnie z obowiązującym MPZP, po uwzględnieniu parametrów Istniejącego Budynku INTRACO.
- k. Funkcja budynku projektowanego „INTRACO CITY budynek A” – biurowa, z częścią usługowo-handlową w parterze (sklepy, gastronomia etc.). Projektant powinien przewidzieć możliwość ulokowania na parterze drobnych usług, gastronomii, oraz na I piętrze ulokowania funkcji fitness.
- l. Serwerownie najemców zlokalizowane na powierzchni najmu w strefie wzmocnienia stropów.
- m. System komunikacji pionowej zapewni także windę towarową dla najemcy/ów.

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Opis przedmiotu zamówienia

- n. Budynek Istniejący INTRACO – należy uwzględnić zmiany funkcjonalne parteru (wejście do podium budynku INTRACO) wynikające z projektu najemcy.
- o. Przyjąć w pomieszczeniach biurowych minimalną wysokości pomieszczeń netto - 275 cm, a wysokość brutto parteru (część ogólnodostępna – lobby wejściowe) - ok. 550 cm.
- p. Projekt powinien uwzględniać zastosowanie odpowiedniej jakości materiałów elewacji do otoczenia i budynków sąsiednich.
- q. W strefie attyki budynku zaprojektować usytuowanie reklam a w rejonie wejść do budynku zaprojektować infrastrukturę niezbędną do instalacji informacji o najemcach, zgodnie z MPZP.
- r. Projekt powinien przedstawić plan zagospodarowania całości inwestycji z zaznaczeniem dojazdów, dróg p-ppoż., ciągów pieszych, zieleni z określeniem zakresu i granic poszczególnych budynków wraz z określeniem zasad ich obsługi komunikacyjnej w czasie i po wybudowaniu budynku Projektowanego INTRACO CITY, jak również wydzielenie odrębnej strefy postojowej dla dostawców, kurierów, taksówek dla Budynku Projektowanego „INTRACO CITY budynek A”.
- s. Plan parteru Budynku Projektowanego – skomunikowanie lokali usługowych bezpośrednio od strony ulicy (dodatkowe drzwi wejściowe od strony holu wejściowego). Pożądana możliwość przeszklenia ścian do lokali usługowych od strony holu wejściowego.

2. ARANŻACJA WNĘTRZA ORAZ SIATKI PROJEKTOWE DOT. (BUDYNKU FRONTOWEGO).

A. ZALECENIA DOT. MODUŁÓW PROJEKTOWYCH:

- a. 1,35 m w odniesieniu do podziałów na elewacji (modułowości rozwiązań dla instalacji wewnętrznych powierzchni biurowych, umożliwiającą dowolne kształtowanie pomieszczeń na kondygnacjach powtarzalnych z uwzględnieniem podziału modułowego elewacji),
- b. standardowy moduł biurowy: 2,7 m x ca. 5,4 – 6,0 m plus korytarz (o szerokości max.1,8 m).
- c. siatka słupów - rozstaw w osiach 8,10 m (chyba, że zachodzą okoliczności, które to uniemożliwiają),
- d. słupy nie mogą nachodzić na miejsca parkingowe,
- e. miejsca parkingowe o szerokości nie mniejszej niż 2,5 m,
- f. słupy nie powinny zajmować miejsca na linii frontu strefy parkingowej,
- g. słupy środkowe nie powinny zawężać przestrzeni komunikacyjnej,
- h. słupy obwodowe (przelewacyjne) zlokalizowane w osi/licu wewnętrznym elewacji.

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Opis przedmiotu zamówienia

B. POWIERZCHNIE.

Należy dążyć do uzyskania maksymalnej powierzchni:

- a. NLA (powierzchnia netto najmu , tzn. powierzchnia przeznaczona na wynajem i aranżację dla najemców. Do NLA zaliczana jest również powierzchnia magazynów znajdujących się na kondygnacjach podziemnych),
- b. GLA (powierzchnia najmu brutto, która jest sumą powierzchni NLA i Powierzchni Wspólnych. Metodologia pomiarów powierzchni NLA i Powierzchni Wspólnych zgodnie z normą BOMA Z65.1-2010 metoda A)
- c. powierzchni użytkowej netto przy jednoczesnym dążeniu do maksymalizacji następujących wskaźników:
- d. NLA/GLA (93%);

Zaleca się, aby:

- e. do obliczeń wydajności instalacji bytowych przyjmować wskaźnik 1 osoba/5,0 m² powierzchni NLA).
- f. na powierzchni najmu należy przewidzieć trzony kuchenne (max. dla 4 najemców/piętro),
- g. aranżacja:
 - powierzchnia gabinetów =30%;
 - pow. 'open space' = 70% powierzchni

3. HOL (LOBBY) WEJŚCIOWE DO BUDYNKU.

- a. Układ funkcjonalny lobby powinien uwzględniać usytuowanie wejścia do Istniejącego Budynku INRACO.
- b. Strefa wejściowa zaprojektowana tak, aby zapewnić dobrą kontrolę dostępu na poziomie wejścia i właściwą organizację przepływu ludzi.
- c. Przestrzeń o charakterze reprezentacyjnym.
- d. Toalety:
 - zaplecze dla personelu recepcji/monitoringu
 - ogólnodostępne - na powierzchni przed kontrolą dostępu;
- e. Pomieszczenia zaplecza:
 - Pom. monitoringu i BMS
 - Śmietnik
 - Socjalne ochrony i innych służb

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Opis przedmiotu zamówienia

4. CZĘŚCI WSPÓLNE.

Należy:

- a. zapewnić układ trzonu umożliwiający łatwe korzystanie z wind, toalet i mediów zarówno w przypadku jednego najemcy jak i większej ilości najemców (max. 4) na piętrze,
- b. toalety na piętrach biurowych zaprojektować:
 - dostęp od strony powierzchni najmu;
 - dla niepełnosprawnych - dostęp z holu windowego.
- c. zminimalizować powierzchnię części wspólnych zapewniając jednak wysoki komfort ich użytkowania i zachowując możliwie najwyższy standard,
- d. zapewnić efektywne, ergonomiczne, atrakcyjne i solidne trzony komunikacyjne,
- e. stosować wysokiej jakości materiały wykończeniowe (w relacji do materiałów stosowanych w lobby wejściowym i innych reprezentacyjnych powierzchniach komunikacyjnych) i widoczne oznakowanie/elementy informacji wizualnej.
- f. zapewnić łatwy dostęp do klatki schodowej.
- g. przyjąć w strefach powierzchni wspólnych (korytarze, lobby windowe), na kondygnacjach powtarzalnych wysokość min. - 250 cm. netto

5. PARKINGI I OBSŁUGA BUDYNKU

- a. min. 1,2 m szerokości wzdłuż jednego z boków samochodu, jako dostęp dla niepełnosprawnych,
- b. miejsca parkingowe o szerokości nie mniejszej niż 2,5 m,
- c. zapewnić możliwie najbardziej efektywny parking,
- d. należy zoptymalizować szerokości wewnętrznych dróg dojazdowych do miejsc postojowych w garażu podziemnym,
- e. należy przyjąć wysokość garażu netto – min. 220 cm.,
- f. należy przyjąć wysokość bram garażowych netto - min. 250 cm.,
- g. należy zapewnić podjazd dla taksówek oraz dostęp dla pojazdów dostawców i służb publicznych,
- h. zapewnić miejsca parkingowe i podjazdy naziemne dla gości, podjazdy dla kurierów, taksówek etc.
- i. zapewnić miejsca parkingowe dla rowerów i motocykli,
- j. garaż podziemny należy wykonać jako niezależny z zaleceniem możliwości połączenia z parkingiem w Istniejącym Budynku INTRACO, z dwukierunkowymi rampami, przy

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Opis przedmiotu zamówienia

założeniu odtworzenia likwidowanych miejsc parkingowych Istniejącego Budynku INTRACO w garażu podziemnym Budynku Projektowanego „INTRACO CITY budynek A”,

- k. należy dążyć do maksymalizacji ilości miejsc postojowych w garażu i na terenie.

6. WINDY

- a. Zaprojektować zespół wind zapewniający obsługę budynku na poziomie klasy „A”
- b. Przyjąć trzy główne parametry jakości obsługi windowej zgodnie z wytycznymi dostawców międzynarodowych (OTIS, KONE, SCHINDLER, THYSSEN):
 - max. czas oczekiwania nie dłuższy niż 30 sek.
 - interwał (*up-peak interval*) – 20-30 sek.
 - współczynnik przepustowości (*handling capacity*) – ilość pasażerów, jaką system obsłuży w czasie 5-minutowego okresu w czasie szczytu (*up-peak*) na min. poziomie 13-15%

7. OŚWIETLENIE NATURALNE

- a. stosunek powierzchni okien do powierzchni podłogi min. 1:8,
- b. minimum 70% powierzchni NLA biur w odległości do 6,0 m od okien,
- c. współczynniki (termiczne, akustyczne, refleksyjności wewn. i zewn. itp.) szklenia elewacji zapewniające wymagane poziomy bezpieczeństwa i jakości oświetlenia naturalnego – do ustalenia
- d. kolor szkła zewnętrznego – propozycja architekta,
- e. rolety/żaluzje wewnętrzne.
- f. Okna otwieralne/uchylne

8. STANDARDY OCHRONY ŚRODOWISKA

- a. budynek powinien uzyskać ocenę min. “Excellent” wg punktacji BREEAM,
- b. redukcja emisji CO₂,
- c. połączenie technologii służących oszczędzaniu energii z technologiami pozyskiwania energii odnawialnej (wyłączniki czasowe oświetlenia, strefowanie oświetlenia itp.)
- d. komfort użytkowania poprzez odpowiednie projektowanie instalacji i pomieszczeń oraz poprzez zastosowanie odpowiednich systemów i instalacji (np. elastyczny system VRV, centrale z wymiennikami powietrza, free-cooling itp),
- e. pasywność budynku, wysoka izolacyjność, kontrola nasłonecznienia itp.,

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Opis przedmiotu zamówienia

- f. wysokiej klasy instalacje wewnętrzne, wydajne, elastyczne w użytkowaniu, indywidualnie sterowane, zapewniające wysoki komfort powietrza (ilość wymian, wolumen świeżego powietrza, nawilżanie zimą itp.)
- g. wydajne zagospodarowanie energii i użycie źródeł odnawialnych (np. fotowoltaika),
- h. zastosowanie rozwiązań prowadzących do obniżenia kosztów bieżącej eksploatacji budynku.

IV. ZAKRES DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ.

UWAGI:

- a. Przedmiotem jest wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowej (możliwie w oparciu o technologię BIM - Building Information Modelling) i kosztorysowej w zakresie obejmującym wszystkie czynności umożliwiające i mające na celu uzyskanie przez Inwestora pozwolenia na budowę Inwestycji, pn.: „Budowa budynku biurowego „A” przy ul. Stawki 2 w Warszawie”, budowę inwestycji oraz pełnienie nadzoru autorskiego.
- b. Poprzez dokumentację projektową Zamawiający rozumie projekt koncepcyjny, budowlany, projekt wykonawczy, kosztorysy inwestorskie i inne, szczegółowe zestawienia planowanych kosztów we wszystkich branżach tj.: architektonicznej, konstrukcyjnej, drogowej, instalacyjnej sanitarnej i instalacyjnej elektrycznej oraz instalacyjnej teletechnicznej (niskoprądowej), sporządzony jako zaawansowany cyfrowy model w technologii BIM z możliwością sporządzenia wydruków z tego modelu.
- c. Poniższy zakres nie jest wyczerpujący i może nie zawierać wszystkich opracowań koniecznych do kompletnego zaprojektowania Inwestycji, które zgodnie z wymogiem niniejszej Umowy pozostają w zakresie usług Architekta. Zakres określony w niniejszym Załączniku nie zwalnia Architekta od wykonania tych wszystkich czynności, które – choć nie wymienione – są niezbędne do prawidłowego wykonania Projektu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a dokumentacja projektowa będzie wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

1. KONCEPCJA WIELOBRANŻOWA – ETAP I

1.1 Część opisowa.

- 1.1.1. Położenie i stan istniejący.
- 1.1.2. Opis zakresu inwestycji.
- 1.1.3. Założenia układu funkcjonalnego, komunikacyjnego, w zakresie przyjętych standardów oraz projektowanych materiałów, w tym zobrazowanie spełnienia wymagań Wytocznych do Realizacji Projektu.
- 1.1.4. Konstrukcja:

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Opis przedmiotu zamówienia

- opis ogólny konstrukcji projektowanej inwestycji;
 - analizę warunków posadowienia i założenia budowy części podziemnej;
 - przyjęte założenia i dane wyjściowe do projektowania;
 - opis proponowanych rozwiązań budowlanych, materiałów i wyrobów;
- 1.1.5. Bilans powierzchni wg normy PN-ISO 9836:1997 i standardu BOMA (Building Owners And Managers Association) z rozbiem na wszystkie charakterystyczne wielkości wyszczególnione w tych standardach.
- 1.1.6. Bilanse mediów dla celów wystąpień do gestorów sieci.
- 1.1.7. Wystąpienia i uzyskanie od gestorów sieci, niezbędnych dla Inwestycji, warunków technicznych przyłączenia mediów, w zakresie niezbędnym do realizacji Inwestycji w tym m. in. energetyka, gaz, ogrzewanie, woda, kanalizacja, teletechnika etc. Termin uzyskania warunków technicznych od gestora nie będzie podstawą do odstąpienia od przyjęcia koncepcji przez Zamawiającego, o ile w koncepcji przewidziana zostanie niezbędna powierzchnia pod zespół transformatorów pozwalająca na montaż jednostek stosowanych przez gestorów przygotowujących warunki oraz trasa kablowa do wprowadzenia zasilania do budynku.
- 1.1.8. Opis techniczny i wstępne koncepcje tras instalacji wewnętrznych, sieci i przyłączy budynku, wykonane na podstawie uzyskanych warunków technicznych wraz z uwzględnieniem koncepcji przekładki sieci.
- 1.1.9. Opis proponowanych rozwiązań instalacyjnych, materiałów i wyrobów.
- 1.1.10. Opis zasad gospodarowania zielenią.
- 1.1.11. Określenie zasad ochrony przeciwpożarowej dla wszystkich branż.
- 1.1.12. Określenie wymogów sanepid, bhp dla wszystkich branż.
- 1.1.13. Analiza parametrów charakterystycznych transportu windowego wg wytycznych dźwigowych opracowanych przez niezależnego dostawcę uzgodnionego z Inwestorem.
- 1.1.14. Mapy obciążeń użytkowych.
- 1.1.15. Wskaźnikowy wstępny kosztorys inwestorski.
- 1.1.16. Opis założonych do spełnienia przez Inwestycję uwarunkowań Breeam/Leed bez dodatkowych opracowań wymaganych do uzyskania punktów w postępowaniu certyfikującym.
- 1.2 Część rysunkowa.**
- 1.1.3. Zagospodarowanie terenu w skali 1:500
- 1.2.2. Rzuty wszystkich kondygnacji w skali 1:100
- 1.2.3. Charakterystyczne przekroje w skali 1:100

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Opis przedmiotu zamówienia

- 1.2.4. Elewacje w skali 1:200
- 1.2.5. Analiza przesłaniania i zacieniania
- 1.2.6. Koncepcja obsługi komunikacyjnej inwestycji z pozytywną opinią zarządcy drogi dot. zjazdów z terenu inwestycji na drogi zewnętrzne.
- 1.2.7. Opis i ocena wstępna kolizji i ryzyk wynikających z przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie m. in. komunikacji, zieleni, instalacji, istniejących budynków etc.
- 1.2.8. Docelowa organizacja ruchu na terenie nieruchomości oraz organizacja ruchu na etapie budowy budynku frontowego z zapewnieniem niezbędnych miejsc parkingowych dla wieży Intraco.
- 1.2.9. Wizualizacja koncepcji – 3 ujęcia.
- 1.2.10. Wykonanie koncepcji wielobranżowej zakończy się ustaleniem:
 - Nieprzekraczalnego Budżetu Inwestycji,
 - ostatecznej wersji standardów estetycznych i technicznych w formie książki standardów,
 - wyborem ostatecznej wersji elewacji budynku w zakresie jej tektoniki oraz materiałów elewacyjnych.

2. PROJEKT BUDOWLANY – ETAP II.

Projekt budowlany składać się będzie z części niezbędnej do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę i uzyskania pozwolenia na budowę, zgodnie z Rozporządzeniem wskazanym w pkt 2.1.1 (lub innymi przepisami, które będą obowiązywały w dacie opracowania tego projektu), oraz w pozostałym zakresie z dodatkowych elementów (opracowań) określonych w niniejszym punkcie (opracowanych i przekazanych na potrzeby Zamawiającego).

Uwaga: projekt budowlany powinien uwzględniać istniejącą decyzję pozwolenia na budowę Decyzja PnB nr 363/Śrd/09 z dn. 17.12.2009 r. wraz z PZT

2.1 Opis techniczny i część rysunkowa.

- 2.1.1. Zakres i forma zgodna z Rozporządzeniem MTBiGM z dnia 21.06.2013 roku (Dz. U. z dn. 02.07.2013 r. poz. 762 z późn. zm.) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz ustawy Prawo budowlane.
- 2.1.2. Zestawienie powierzchni wg normy PN-ISO 9836:1997 i standardu BOMA (*Building Owners And Managers Association*) z rozbiciem na wszystkie charakterystyczne wielkości wyszczególnione w tych standardach.
- 2.1.3. Projekt budowlany zgodny z ustawą z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.).

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Opis przedmiotu zamówienia

2.2 Projekt zagospodarowania terenu

- 2.2.1. Projekt wykonany na mapie numerycznej z określeniem współrzędnych X i Y położenia minimum dwóch narożników dla każdego z projektowanych budynków.
- 2.2.2. Projekt gospodarki zielenią.
- 2.2.3. Projekt powinien zawierać projekty usunięcia wszelkich kolizji z infrastrukturą podziemną i naziemną.
- 2.2.4. Projekt powinien zawierać projekty docelowej i na czas budowy organizacji ruchu z niezbędnymi uzgodnieniami.
- 2.2.5. Projekt powinien zawierać projekt niezbędnych rozbiórek zgodnie z przyjętą strategią etapowania Inwestycji. Projekt zagospodarowania powinien zawierać tabelę koordynacyjną branż.

2.3 Uzgodnienia

- 2.3.1. Uzgodnienia i warunki techniczne uzyskane w toku prac projektowych, w zakresie wszystkich podłączeń do mediów jak i prawidłowego skomunikowania nieruchomości w tym obsługi ppoż. i zarządcą dróg zewnętrznych.
- 2.3.2. Decyzja administracyjna dotycząca wycinki lub przesadzeń drzew.
- 2.3.3. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z dokumentacją towarzyszącą (jeżeli konieczna).
- 2.3.4. Pozwolenia wodno-prawne wraz z dokumentacją towarzyszącą (jeżeli konieczne).
- 2.3.5. Uzgodnienia dotyczące usunięcia kolizji.
- 2.3.6. Uzgodnienia ZUDP lub inny wymagany zgodnie z przepisami wraz z opracowaniami towarzyszącymi.
- 2.3.7. Inne niezbędne opracowania, uzgodnienia, decyzje i opinie w tym np. odstępstwa, uzgodnienia ZDM itp..

2.4. Projekt architektoniczno-budowlany

- 2.4.1. Projekt powinien zawierać zestawienia powierzchni i kubatury zgodnie z ustalonymi normami, w tym wg normy PN-ISO 9836:1997 i standardu BOMA (Building Owners And Managers Association) z rozbiem na wszystkie charakterystyczne wielkości wyszczególnione w tych standardach.
- 2.4.2. Projekt powinien uwzględniać wytyczne projektowe i wykonawcze związane z zamierzoną certyfikacją BREEAM budynku bez dodatkowych opracowań wymaganych do uzyskania punktów w postępowaniu certyfikującym.
- 2.4.3. Projekt powinien zawierać wizualizacje projektu.

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Opis przedmiotu zamówienia

- 2.4.4. Projekt powinien uwzględniać konieczne rozbiórki z opisem technologii robót rozbiórkowych, pokazujący granice prac i zapewniający prawidłowe funkcjonowanie sąsiednich obiektów niepodlegających rozbiórce.
- 2.4.5. Opracowanie winno zawierać ponadto m. in. projekty w branżach:
- a. architektonicznej z operatem ochrony pożarowej i wstępną instrukcją użytkowania budynku w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
 - b. konstrukcyjnej, z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych,
 - c. sanitarnej: wodno-kanalizacyjnej wewnętrznej,
 - d. sanitarnej: hydrantowej,
 - e. sanitarnej: wodno-kanalizacyjnej zewnętrznej, nawadniającej, projektami zbiorników i separatorów,
 - f. sanitarnej: wentylacyjnej i klimatyzacyjnej (wraz z projektem odprowadzania skroplin),
 - g. sanitarnej: gazowej (jeśli projekt taką zakłada),
 - h. elektrycznej: oświetlenie wewnętrzne, zasilanie urządzeń, gniazda gospodarcze, generator,
 - i. elektrycznej: sieć dedykowana komputerowa, wraz z instalacją UPS,
 - j. elektrycznej: instalacje niskoprądowe wg. wytycznych inwestora (teletechniczna, SAP, CCTV, dozoru, przywoławcza, kontroli dostępu, detekcji gazów, kontroli warunków klimatycznych, itp.),
 - k. elektrycznej: system BMS,
 - l. elektrycznej: oświetlenie i zasilanie urządzeń zewnętrznych,
 - m. inwentaryzacja i projekt gospodarki istniejącą zielenią,
 - n. projekt zieleni i DFA,
 - o. projekt drogowy na działce/terenie, z makroniwelacją,
 - p. projekt organizacji ruchu na działce/terenie (dot. także organizacji na czas budowy)
 - q. projekty przyłączy,
 - r. projekt drogowy poza działką/terenem wraz z kompletem branż,
 - s. projekt organizacji ruchu poza działką/terenem, jeżeli będzie wymagany na tym etapie,
 - t. projekty przekładki sieci kolidujących z inwestycją,
 - u. projekty sieci zewnętrznych, zgodne z uzyskanymi warunkami technicznymi,
- 2.4.6. Projekt budowlany powinien dodatkowo zawierać:
- a. Tabele uzgodnień międzybranżowych dokumentacji na rysunkach parterów każdej z branż i projektu architektury.
 - b. operat akustyczny w wersji rozbudowanej do wymagań BREEAM - EXCELLENT.

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Opis przedmiotu zamówienia

- c. inne opracowania wskazane przez urząd na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę, jako konieczne.
- d. projekt rozbiórki obiektów istniejących (część opisowa, część rysunkowa zawierająca rzuty w skali 1: 50, przekroje poprzeczne, etapowanie rozbiórki) wraz ze szczegółową technologią wykonania rozbiórek zawierającą min. kolejność wykonywania rozbiórek, wymagany sprzęt (jeżeli niezbędne).

2.5 Kosztorys inwestorski i przedmiary.

2.6 Projekty powinny zawierać tabele koordynacyjne branż.

2.7 Oświadczenie o kompletności dokumentacji wg załączonego wzoru.

3. PROJEKT WYKONAWCZY – ETAP III

Przygotowanie wykonawczej, wielobranżowej dokumentacji projektowej koniecznej i niezbędnej do prawidłowej realizacji inwestycji, który stanowić będzie podstawę do realizacji budowy oraz do przeprowadzenia przetargu na wykonawstwo robót budowlanych dla jednego lub więcej etapów, w zależności od Zlecenia Zamawiającego.

Projekt wykonawczy powinien zawierać wszelkie rozwiązania pozwalające na prawidłowe złożenie ofert przez potencjalnych wykonawców i wykonanie robót, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie oraz późniejszą bezkolizyjną eksploatację obiektu.

Uwaga: oprócz wymienionych niżej projektów szczegółowych Architekt zobowiązany jest do odpowiedzi i wyjaśnień do Projektu Wykonawczego na etapie postępowania o wyłonienie wykonawcy.

3.1 Projekt wykonawczy w branży architektonicznej w tym m. in.:

- a. przedmiot opracowania;
- b. charakterystyka projektowanego obiektu oraz jego lokalizacja;
- c. wykaz projektów;
- d. stosowane materiały i standard wykonawstwa;
- e. charakterystyka przyjętych rozwiązań;
- f. specyfikacja wykończenia pomieszczeń wspólnych;
- g. operat pożarowy (charakterystyka ochrony pożarowej budynku rozszerzona o Scenariusz Pożarowy będący wytycznymi dla projektów branżowych w zakresie ochrony ppoż.);
- h. zestawienie powierzchni wg normy PN-ISO 9836:1997 i standardu BOMA (Building Owners And Managers Association).

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Opis przedmiotu zamówienia

- 3.2 Przedmiar robót dla każdego z Projektów wymienionych w danym Etapie.**
- 3.3 Kosztorys inwestorski dla każdego z Projektów wymienionych w danym Etapie.**
- 3.4 Specyfikacje techniczne i materiałowe wykonania i odbioru robót, karty katalogowe oraz inne materiały uszczegóławiające w sposób jednoznaczny przedmiot oferty (w przypadku kart katalogowych dopuszczalne jest przekazanie dokumentacji w formie elektronicznej – na płycie CD/ DVD etc).**
- 3.5 Część rysunkowa**
- a. Rzuty fundamentów w skali min. 1:50,
 - b. Rzuty wszystkich kondygnacji w skali 1:50,
 - c. Rzuty dachu w skali 1:50,
 - d. Przekroje poprzeczne i podłużne w skali 1:50, w ilości uzgodnionej z inwestorem,
 - e. Wszystkie elewacje w skali min. 1:50,
 - f. Niezbędne detale, przekroje w zakresie i skali adekwatnej do celu opracowania.
 - g. Detale wykończeń m.in.: rysunki pozwalające na przedstawienie charakterystycznych rozwiązań izolacji i wykończenia elewacji,
 - h. Proponowane wykończenia wewnętrzne klatek schodowych, holu wejściowego i innych reprezentacyjnych elementów budynków – rysunki ścian, podłóg, sufitów w skali 1:50,
 - i. Zestawienie wymiarowe drzwi i bram garażowych.
- 3.6 Odrębne elementy projektu architektonicznego w tym m. in.:**
- a. Założenia dźwigowe wykonane we współpracy z wybraną firmą dźwigową, koordynowane w ramach projektu, projekt wystroju wind,
 - b. Wykaz stolarki i ślusarki okiennej,
 - c. Wykaz stolarki i ślusarki drzwiowej, zewnętrznej i wewnętrznej,
 - d. Wykaz elementów ślusarskich wewnętrznych i zewnętrznych w tym m. in. balustrady, drabinki, daszki, wycieraczki, pokrywy, inne,
 - e. Projekt drogowy nawierzchni jezdnych i ciągów pieszych dla całego zakresu projektu wraz z projektem docelowej organizacji ruchu na terenie oraz przy zjazdach z niezbędnymi uzgodnieniami,
 - f. Projekt bram wjazdowych wraz ze sterowaniem i automatyką,

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Opis przedmiotu zamówienia

- g. Projekty pomieszczeń technicznych w tym BMS, Ppoż., ochrony, pomieszczenia socjalne, wentylatorownie, pompownie, magazyny, śmietnik, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenie na generator etc,
- h. Projekty wykonawcze wystroju wnętrz powierzchni wspólnych (w tym m. in. rozwinięcia ścian oraz rzuty podłóg i sufitów, niezbędne przekroje w miejscach charakterystycznych) w tym m. in. projekty toalet wraz z rozmieszczeniem przyborów, elementów wyposażenia, luster, itp.,
- i. Skoordynowane branżowo projekty sufitów podwieszonych oraz podłóg podniesionych dla powierzchni *open space* dla aranżacji typowego piętra wraz z niezbędnymi przekrojami w miejscach charakterystycznych,
- j. Projekt mebli recepcyjnych w hallu wejściowym oraz innych mebli na powierzchniach wspólnych lub na terenie Projektu w zakresie niezbędnym do ofertowania,
- k. Projekt ukształtowania terenu, elementów DFA w skali niezbędnej do ich realizacji,
- l. Projekt zieleni wraz z instalacją nawadniania,
- m. Projekt organizacji ruchu w parkingu podziemnym wraz z oznakowaniem miejsc parkingowych,
- n. Projekt oznakowania zewnętrznego i wewnętrznego w tym m. in. numeracja i oznakowanie drzwi, pięter i klatek schodowych, logo w recepcji etc.,
- o. wytyczne opisowe dla systemu *Master Key* w oparciu o ofertę wybranego dostawcy,
- p. Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego budynku wraz z Projektem oznakowania ppoż. i oświetlenia ewakuacyjnego, Projektem rozmieszczenia sprzętu ppoż., oznaczeniem stref pożarowych etc.,
- q. Wizualizacje - 3 szt. uzgodnionych ujęć zewnętrznych, 5 szt. uzgodnionych ujęć wewnętrznych; wykonanych w formie plansz prezentacyjnych + zaktualizowany model cyfrowy w wersji edytowalnej,
- r. Projekt rozbiórki obiektów istniejących (część opisowa, część rysunkowa zawierająca rzuty w skali 1: 50, przekroje poprzeczne, etapowanie rozbiórki) wraz ze szczegółową technologią wykonania rozbiórek zawierającą min. kolejność wykonywania rozbiórek, wymagany sprzęt (jeżeli niezbędne).

3.7 Projekt Wykonawczy Branży Konstrukcyjnej w tym m. in.:

- a. Projekt wzmocnienia ścian wykopu,
- b. Projekt prac ziemnych wraz z projektem odwodnienia i zakresem monitorowania terenu sąsiedniego, sąsiednich budowli i budynków,

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Opis przedmiotu zamówienia

- c. Kompletny Projekt konstrukcyjny podziemia i nadziemia budynku w tym m. in. opisy robót, zestawienia stali, rzut płyty fundamentowej, rzuty płyt stropowych garażu, słupy podziemia- rysunki szalunkowe i zbrojeniowe, rzuty płyt stropowych stropów, słupy - rysunki szalunkowe i zbrojeniowe, rysunki konstrukcyjne stalowych elementów konstrukcji: pergol, trejaży i innych drobnych akcesoriów,
- d. Projekty konstrukcyjne wszelkich fundamentów pod urządzenia, konstrukcji wsporczych, kratownic i innych konstrukcji żelbetowych i stalowych niezbędnych do prawidłowej realizacji budynku,
- e. Projekty konstrukcji nośnych dla urządzeń na terenie oraz dla elementów małej architektury.

3.8 Projekty Wykonawcze w Branży Sanitarnej w tym m. in.:

- a. Projekt instalacji c.o., c.w.u., c.t.;
- b. Projekt instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej w tym m. in. wody użytkowej, projekt węzła przyłączeniowego instalacji wodnej wraz ze stacją uzdatniania wody, hydrofornią, itp.;
- c. Projekt kanalizacji deszczowej i sanitarnej na terenie obiektu (wraz z ew. zbiornikami retencyjnymi, przepompowniami, separatorami, itp.);
- d. Projekt sieci wodociągowej;
- e. Projekt sieci i instalacji gazowej, w tym m. in. projekt kotłowni gazowej dla potrzeb c.o. i c.c.w. (jeśli projekt taką zakłada);
- f. Założenia do projektu BMS;
- g. Projekt wentylacji mechanicznej i klimatyzacji wraz z automatyką i podłączeniem do BMS oraz projektem oddymieniem garaży;
- h. Projekt instalacji ppoż. wewnętrznej i zewnętrznej – hydrantowej i tryskaczowej wraz ze zbiornikami ppoż., pompowniami oraz automatyką i podłączeniem do BMS;
- i. Projekt instalacji nawadniania dla roślinności na terenie, z podłączeniem do BMS.
- j. Karty katalogowe wszystkich zaprojektowanych urządzeń.

3.9 Projekty wykonawcze w Branży Elektrycznej w tym m. in.:

- a. Projekt instalacji elektrycznej odbiorczej – obwody gospodarcze i administracyjne,
- b. Projekt instalacji elektrycznej – oświetleniowej wewnętrznej i zewnętrznej (w tym m. in. oświetlenia ewakuacyjnego, elewacyjnego, terenu, ogrodowego, bezpieczeństwa, itp.),

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Opis przedmiotu zamówienia

- c. Projekt instalacji elektrycznej w tym m. in. linie kablowe, zasilanie urządzeń, rozdzielnie pośrednie, rozdzielnie główne RGNN, RSN,
- d. Projekt pomieszczenia generatora wraz z kompletem instalacji elektrycznych, automatyki, wentylacji i kominowej,
- e. Projekt instalacji odgromowej i uziomów wyrównawczych,
- f. Projekt instalacji telefonicznej i komputerowej w tym obwody komputerowe i ogólnego stosowania, w zakresie umożliwiającym złożenie kompleksowych ofert,
- g. Projekt SAP i DSO wraz z podłączeniem do PSP, trzymaczy do drzwi oraz innych elementów automatyki pożarowej w zakresie m. in. umożliwiającym złożenie kompleksowych ofert w tym zakresie,
- h. Projekty instalacji niskiego napięcia (w tym BMS w zakresie m. in. HVAC, energetyka, oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne, systemy techniczne budynku i na terenie inwestycji oraz systemu kontroli dostępu, systemu antywłamaniowego, systemu CCTV, instalacji domofonowych, interkomów do wind, barier na wjazdach, itp.) w zakresie umożliwiającym złożenie kompleksowych ofert w tym zakresie,
- i. Karty katalogowe i DTR dla zaprojektowanych urządzeń i odbiorników.

3.10 Projekty przyłączy z wymaganymi uzgodnieniami.

- a. Projekt przyłącza wody,
- b. Projekt przyłącza kanalizacyjnego,
- c. Projekt przyłącza ciepłowniczego,
- d. Projekt przyłącza energetycznego,
- e. Projekt przyłącza telekomunikacyjnego,
- f. Projekt przyłącza gazu (jeżeli konieczne),
- g. Ew. projekty przekładek instalacji kolidujących z Inwestycją.

3.11 Kosztorys inwestorski wraz z przedmiarami robót

Uwaga: wszystkie projekty powinny posiadać tabele koordynacyjne branż na każdym z opracowań branżowych.

3.12 Oświadczenie o kompletności dokumentacji wg załączonego wzoru.**3.13 Podręcznik projektowy najemcy, przedstawiający podstawowe wymagania dla projektantów aranżacji powierzchni najmu w zakresie możliwości i ograniczeń konstrukcji i systemów technologicznych zaprojektowanych przez Architekta, a w szczególności w zakresie:**

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Opis przedmiotu zamówienia

- a. obciążeń użytkowych,
- b. opomiarowania mediów,
- c. wydajności i kompatybilności instalacji,
- d. wymagań estetycznych,
- e. warunków akceptacji projektów.

3.14 Specyfikacje techniczne i materiałowe wykonania i odbioru robót, karty katalogowe oraz inne materiały uszczegóławiające w sposób jednoznaczny przedmiot oferty.