

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

I. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie kompleksowej koncepcji projektowej wraz z PFU nowej siedziby RDLP we Wrocławiu wraz z zagospodarowaniem terenu, położonej na działkach nr 9/4 i 14/36, obręb Karłowice we Wrocławiu oraz uzyskanie niezbędnych decyzji, warunków, uzgodnień lub ustaleń z zakresie przyszłej realizacji budowy.

II. FUNKCJA

Budynek biurowy stanowić będzie siedzibę Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu (RDLP) o funkcji:

1. Związanej z gospodarką leśną,
2. Administracyjnej,
3. Szkoleniowej (konferencje, sympozja, seminaria, wystawy, warsztaty – z wykorzystaniem sali konferencyjnej audiowizualnej).

III. STAN ISTNIEJĄCY

3.1. Opis terenu nieruchomości

Teren wyznaczony dla inwestycji położony jest we Wrocławiu na działkach 9/4 i 14/36, obręb Karłowice we Wrocławiu. Teren przeznaczony jest pod zabudowę.

Budowa nowej siedziby Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu jest zgodna z ustaleniami funkcjonalnymi obowiązującego na przedmiotowym terenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XL/1263/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 października 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części zespołu urbanistycznego Kowale Komercyjne we Wrocławiu. Na podstawie wiedzy Zamawiającego na terenie działek nr 9/4 i nr 14/36 brak jest elementów infrastruktury podziemnej. Na terenie działek nr 9/4 i nr 14/36 znajduje się napowietrzna linia wysokiego napięcia (110 kW).

3.2. Komunikacja

Dojazd do nieruchomości od strony ulicy Bolesława Krzywoustego poprzez działkę nr 6. W celu wybudowania i uruchomienia budynku nowej siedziby RDLP we Wrocławiu należy zaplanować wybudowanie niezbędnej infrastruktury drogowej (w obrębie działek) wraz z miejscami postojowymi.

3.3. Zieleń

Teren przeznaczony pod inwestycję jest w znacznej części porośnięty samosiejkami drzew, roślinnością trawiastą i w niewielkiej części powierzchnia jest utwardzona.

3.4. Warunki geotechniczne

Teren nie jest terenem górniczym. Teren nie jest terenem osuwiskowym. Po podpisaniu umowy na opracowanie koncepcji Wykonawca zleci na swój koszt wykonanie min. 4 odwiertów geotechnicznych w miejscu zaproponowanego posadowienia budynku nowej siedziby RDLP we Wrocławiu. Celem badań jest określenie występujących na terenie nieruchomości warunków gruntowych. Wyniki badań Wykonawca dołączy do opracowanej koncepcji.

IV. ZAŁOŻENIA OGÓLNE DLA PRAC PROJEKTOWYCH

Biorąc pod uwagę założony przez Zamawiającego budżet na realizację inwestycji, zapisy planu miejscowego dot. działek nr 9/4 i nr 14/36, w Obręb Karłowice we Wrocławiu (na których ma powstać budynek biurowy nowej siedziby RDLP we Wrocławiu wraz z zagospodarowaniem terenu), a także przyszłe koszty użytkowania obiektu wraz z terenem, od opracowujących koncepcję projektową wymaga się, aby sporządzający opracowanie zapewnił:

- Wpisanie obiektu w istniejący obszar miejski, poprzez poszanowanie wartości krajobrazowych (bryła, forma, pokrycie, łącząca nowoczesność z tradycją i cechami budownictwa regionalnego).
- Jakość rozwiązań architektonicznych (jakość planowanych miejsc pracy, oświetlenia pomieszczeń).
- Właściwą funkcjonalność rozwiązań komunikacyjnych budynku i nieruchomości.
- Odsunięcie inwestycji od głównej arterii komunikacyjnej (linii kolejowej) w celu zminimalizowania wpływu hałasu na zdrowie ludzkie.
- Maksymalne zachowanie parametrów zaprojektowanych obiektów z wytycznymi określonymi w Miejscowym Planie Zagospodarowania Terenu.
- Zastosowanie alternatywnych źródeł energii: instalacja fotowoltaiczna, pompa ciepła.
- Analizę dostępnych technologii budowy budynków użyteczności publicznej (konstrukcja żelbetowa pełna, konstrukcja żelbetowa z wypełnieniem murowanym, drewniana-szkieletowa – prefabrykowana, drewniana-modułowa – prefabrykowana) dla wskazanej lokalizacji w zakresie konstrukcji obiektu w celu wyboru optymalnej technologii budowy pod względem kosztów realizacji inwestycji.
- Analizę przebudowy linii napowietrznej wysokiego napięcia (110 kW) na podziemną linię kablową wysokiego napięcia.

V. ZAŁOŻENIA OGÓLNE PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO BUDYNKU NOWEJ SIEDZIBY RDLP WE WROCŁAWIU

5.1. Budynek biurowy:

- Budynek biurowy wraz z parkingiem podziemnym i naziemnym.
- Budynek 3 kondygnacyjny (1 kondygnacja podziemna – parking z funkcją ukrycia U-1 i miejscami garażowymi dla pojazdów służbowych, punktem ładowania pojazdu elektrycznego, generatorem prądotwórczym oraz 2 kondygnacje nadziemne);
- Przewidywana (docelowa) liczba pracowników biurowych – 80 osób.
- Wyposażony w damskie i męskie węzły higieniczno- sanitarne, przeznaczone dla pracowników, gości (sala konferencyjna) wraz z węzłami higieniczno-sanitarnymi dla osób niepełnosprawnych – rozmieszczonymi na wszystkich kondygnacjach użytkowych budynku nowej siedziby RDLP we Wrocławiu;
- Wyposażony w windę osobową przystosowaną dla osób z niepełnosprawnościami.
- Wykaz pomieszczeń budynku nowej siedziby RDLP we Wrocławiu:

L.p.	Nazwa pomieszczenia		Dodatkowe informacje
1.	Hol ogólnodostępny		
2.	Sala konferencyjna		Do 250 m ² (do 130 osób) z zapleczem kuchennym i szatnią
3.	Foyer		Przy sali konferencyjnej
4.	Salki konferencyjne 2 szt.		Przy gabinetach dyrektorów 1 szt. do 10 osób, 1 szt. do 20 osób
5.	Gabinety dyrektorów 3 szt.		Usytuowane na 1 piętrze
6.	Sekretariat		Sekretariat (min. 30 m ²) z wejściem do gabinetu Dyrektora, zastępców Dyrektora, z poczekalnią, magazynem podręcznym i aneksem kuchennym, kącikiem na szatnię
7.	Pomieszczenie RPAD wraz z zapleczem socjalnym i węzłem sanitarnym		Niezależne wejście z zewnątrz.
8.	Otwarty punkt informacyjny z szatnią ogólnodostępna		
9.	POKOJE BIUROWE		
	9.1.	STANOWISKO DS. OCHRONY P.POŻ.	
		Pokój biurowy (1 szt.) o pow. min. 12 m ²	
	9.2.	STANOWISKO INSPEKTORA STRAŻY LEŚNEJ	
		Pokój biurowy (1 szt.) o pow. min. 12 m ²	
		Magazyn broni o pow. min. 4 m ²	
	9.3.	STANOWISKO DS. OBRONNOŚCI I OCHRONY INFORMACJI NIEJAWNYCH	
		Pokój biurowy (1 szt.) o pow. min. 12 m ²	
		Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	Stały Dyżur
		Kancelaria tajna o pow. min. 8 m ²	Z kontrolą dostępu
	9.4.	STANOWISKO DS.. BHP	
		Pokój biurowy (1 szt.) o pow. min. 12 m ²	
	9.5.	RADCY PRAWNI	

		Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
9.6.		WYDZIAŁ INFORMATYKI	Pomieszczenia Wydziału powinny być oddzielone od pozostałych pomieszczeń biurowych (kontrola dostępu). Sytuowane przy pomieszczeniu serwerowni.
		Pokój biurowy naczelnika (1 szt.) o pow. min. 12 m ²	
		Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
		Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
		Magazyn sprzętu o pow. min. 12 m ²	
9.7.		WYDZIAŁ GOSPODARKI DREWNIEM WRAZ Z BRAKARZAMI	
		Pokój biurowy naczelnika (1 szt.) o pow. min. 12 m ²	
		Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
		Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
		Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
9.8.		WYDZIAŁ HODOWLI LASU	
		Pokój biurowy naczelnika (1 szt.) o pow. min. 12 m ²	
		Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
9.9.		WYDZIAŁ OCHRONY LASU I ŁOWIECTWA	
		Pokój biurowy naczelnika (1 szt.) o pow. min. 12 m ²	
		Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
		Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
9.10.		ZESPÓŁ OCHRONY LASU	Niezależne wejście z zewnątrz (opcja).
		Pokój biurowy kierownika (1 szt.) o pow. min. 12 m ²	
		Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	

	Laboratorium (1 szt.) o pow. min. 20 m ²	
	Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
9.11.	WYDZIAŁ ZARZĄDZANIA ZASOBAMI LUDZKIMI	
	Pokój biurowy naczelnika (1 szt.) o pow. min. 12 m ²	
	Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
	Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
9.12.	WYDZIAŁ RZECZNIKA PRASOWEGO	
	Pokój biurowy naczelnika (1 szt.) o pow. min. 12 m ²	
	Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
9.13.	WYDZIAŁ KONTROLI I AUDYTU WEWNĘTRZNEGO	
	Pokój biurowy naczelnika (1 szt.) o pow. min. 12 m ²	
	Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
	Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
9.14.	WYDZIAŁ GOSPODAROWANIA MIENIEM SKARBU PAŃSTWA I OCHRONY GRUNTÓW LEŚNYCH	
	Pokój biurowy naczelnika (1 szt.) o pow. min. 12 m ²	
	Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
	Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
	Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
9.15.	WYDZIAŁ URZĄDZANIA LASU I SPOŁECZNYCH FUNKCJI LASU	
	Pokój biurowy naczelnika (1 szt.) o pow. min. 12 m ²	
	Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
	Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	

	9.16.	WYDZIAŁ PROJEKTÓW ROZWOJOWYCH	
		Pokój biurowy naczelnika (1 szt.) o pow. min. 12 m ²	
		Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
	9.17.	WYDZIAŁ KSIĘGOWOŚCI	
		Pokój biurowy naczelnika (1 szt.) o pow. min. 12 m ²	
		Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
		Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
		Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
	9.18.	WYDZIAŁ INFRASTRUKTURY LEŚNEJ	
		Pokój biurowy naczelnika (1 szt.) o pow. min. 12 m ²	
		Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
	9.19.	WYDZIAŁ ANALIZ I PLANOWANIA	
		Pokój biurowy naczelnika (1 szt.) o pow. min. 12 m ²	
		Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
	9.20.	WYDZIAŁ ADMINISTRACJI	
		Pokój biurowy naczelnika (1 szt.) o pow. min. 12 m ²	
		Sekretariat ogólny 1 osobowy (1 szt.) o pow. min. 20 m ²	Pomieszczenie biurowe / biuro podawcze
		Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
		Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
		Pokój biurowy 2 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
Archiwum zakładowe (1 szt.) o pow. min. 60 m ²		Z częścią kancelaryjną (opcja)	

	9.21.	DOLNOŚLĄSKI REGION INSPEKCYJNY	
		Pokój biurowy 3 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
		Pokój biurowy 3 osobowy (1 szt.) o pow. min. 16 m ²	
10.	POMIESZCZENIA POMOCNICZE		
	10.1.	Pomieszczenia Ksero o pow. min. 12 m ² na każdej kondygnacji	
	10.2.	Pomieszczenie sanitarne dla osób niepełnosprawnych na każdej kondygnacji	
	10.3.	Pomieszczenie sanitarne ogólnodostępne (obsługujące salę konferencyjną)	
	10.4.	Pomieszczenie sanitarne dla pracowników biura na każdej kondygnacji	
	10.5.	Pomieszczenie porządkowe wyposażone w zlew na każdej kondygnacji	
	10.6.	Pokoje socjalne (na każdej kondygnacji budynku) wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną o pow. min. 12 m ²	
11.	POMIESZCZENIA TECHNICZNE		
	11.1.	Rozdzielnia elektryczna	
	11.2.	Serwerownia wraz z UPS	
	11.3.	Pomieszczenie techniczne (rekuperacja)	
	11.4.	Pomieszczenie magazynowe w garażu podziemnym	
	11.5.	Pomieszczenie na agregat prądotwórczy w garażu podziemnym	
12.	Sklep z odzieżą leśną i BHP o pow. min. 100 m ²		Niezależne wejście z zewnątrz. Pomieszczenie magazynowe. Pomieszczenie biurowe. Pomieszczenie socjalne. Węzeł sanitarny.
13.	PARKING PODZIEMNY Z FUNKCJĄ UKRYCIA U-1		

5.2. Zagospodarowanie terenu

- Stanowiska postojowe min. 100 stanowisk.
- Drogi dojazdowe.
- Wiata śmietnikowa (przy wjeździe na działkę).
- Punkt ładowania pojazdów elektrycznych.
- Ogrodzenie.

- Zieleni:
Należy zaprojektować i wykonać zagospodarowanie terenu zielenią o charakterze parkowym, na terenie nieruchomości należy zaprojektować zieleni niską i średnią.
- Mała architektura:
Należy zaprojektować i umieścić na terenie przy budynku elementy małej architektury takie jak: ławki, kosze na śmieci, stojak na rowery, maszty flagowe, maszt łączności radiowej. Zagospodarowanie terenu należy zaprojektować z uwzględnieniem wymagań technicznych, społecznych, przyrodniczych, kulturowych, prawnych z jednoczesnym zachowaniem zasady kształtowania przestrzeni publicznej, zabudowy i obsługi komunikacyjnej z uwzględnieniem rangi Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu.

5.3. Instalacje

Przyjęte w koncepcji budynku nowej siedziby RDLP we Wrocławiu rozwiązania winny uwzględniać konieczność wyposażenia obiektu we wszystkie niezbędne instalacje, pozwalające na użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem i założeniami programu funkcjonalno-użytkowego.

Zakres instalacji:

1. Wewnętrzne i zewnętrzne instalacje kanalizacji sanitarnej.
2. Wewnętrzne i zewnętrzne instalacje wody zimnej na potrzeby technologiczne, sanitarne, porządkowe, do wewnętrznego gaszenia pożaru oraz sieci na terenie opracowania.
3. Instalację grzewczą z przyłączeniem do źródła ciepła (np. miejskiej sieci ciepłowniczej – wymagana analiza dostępnych źródeł ciepła i dobór optymalnego źródła ciepła) i grzewczo-klimatyzacyjną dla wybranych pomieszczeń,
4. Instalację wentylacji zapewniającej wymagane prawem ilości powietrza świeżego dla osób przebywających w budynku.
5. Instalacje specjalne związane z ochroną p. pożarową – do wewnętrznego (hydranty wewnętrzne) i zewnętrznego gaszenia pożaru (hydranty zewnętrzne),
6. Wody opadowe – odprowadzone do podziemnych zbiorników retencyjnych, powierzchniowych ogrodów deszczowych a nadmiar wody opadowej do kanalizacji deszczowej,
7. Instalacje elektryczne:
 - Oświetlenie administracyjne nocne,
 - Oświetlenie i urządzenia informacyjne (tablica multimedialna informująca interesantów o rozkładzie funkcji w poszczególnych pomieszczeniach budynku),
 - Oświetlenie awaryjne,
 - Instalacje odgromowa i przepięciowa,
 - Instalacje specjalistyczne,
 - Informatyczna sieć lokalna LAN,
 - Instalacje systemu włamania i napadu, kontroli dostępu oraz telewizji użytkowej,
 - Instalacja podświetlania budynku (iluminacja – oświetlenie zewnętrzne fasadowe, podświetlona elewacja, by podkreślić jej atrakcyjne aspekty i

wzbogacać architekturę i podkreślić kształt budynku. Podświetlenie ma za zadanie tworzenie atrakcyjnego wyglądu budynku w porze nocnej i pełnić rolę "reklamy LP" i stworzyć prestiżowy charakter budynku oraz ma też pełnić rolę iluminacji okolicznościowych z okazji różnych rocznic, np. wyświetlania symboli państwowych czy kolory flagi na elewacji),

- Instalacja zasilania rezerwowego. Należy zapewnić zasilanie rezerwowe z generatora prądotwórczego dla budynku nowej siedziby RDLP we Wrocławiu. Należy zastosować generator z funkcją "autostartu". Generator należy lokalizować w podziemnej części budynku.
- Nawiązując do funkcji poszczególnych pomieszczeń, w budynku należy również przewidzieć i wykonać inne instalacje obsługujące: transmisję dźwięku i obrazu na zewnątrz, projektory multimedialne, ekrany sterowane elektrycznie, tablice interaktywne, nagłośnienie, system sterowania oświetleniem, żaluzjami, system sterowania klimatyzacją, wentylacją i ogrzewaniem.

VI. ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

6.1. Część opisowa:

Część opisowa należy wykonać na formacie A4 o ponumerowanych i spiętych stronach, w ilości 2 egzemplarzy oraz w wersji elektronicznej w formacie PDF.

Część opisowa musi zawierać:

1. opis koncepcji z przyjętymi rozwiązaniami materiałowymi;
2. program funkcjonalno-użytkowy dla budynku nowej siedziby RDLP we Wrocławiu wraz z zagospodarowaniem terenu.
3. analizę technologii;
4. analizę energetyczną;
5. założenia techniczne i rozwiązania materiałowe głównych elementów budynku;
6. szacunkowe zestawienie kosztów inwestycji, dotyczące zagospodarowania terenu i wzniesienia obiektu;
7. badania geologiczne gruntu pod planowanym budynkiem biurowym (min. 4 punkty badawcze);
8. badania toksykologii gruntu pod planowanym budynkiem biurowym;
9. operat akustyczny dla terenu objętego budową.
10. inne opracowania (w tym wodnoprawne i środowiskowe) jeżeli wykonanie takich opracowań stanie się konieczne do osiągnięcia celu jakim jest opracowanie kompleksowej koncepcji projektowej wraz z PFU nowej siedziby RDLP we Wrocławiu wraz z zagospodarowaniem terenu, położonych na działkach nr 9/4 i 14/36, obręb Karłowice we Wrocławiu oraz uzyskanie niezbędnych decyzji, warunków, uzgodnień lub ustaleń z zakresie przyszłej realizacji budowy.

6.2. Część graficzna:

Część graficzną należy wykonać w wersji papierowej oraz elektronicznej (m.in. pdf, jpg, dwg).

Część graficzna musi zawierać:

1. koncepcję zagospodarowania terenu, pokazującą w szczególności układ komunikacyjny wokół budynku biurowego, zieleń, elementy małej architektury a także inne zaprojektowane przez Wykonawcę rozwiązania w skali zgodnej z wymaganiami projektowymi;

2. rzuty wszystkich kondygnacji w skali zgodnej z wymaganiami projektowymi (powierzchnie i nazwy poszczególnych pomieszczeń należy wpisać na rzutach) z uwzględnieniem określonych wymogów funkcjonalnych;
3. charakterystyczne przekroje w skali zgodnej z wymaganiami projektowymi;
4. wszystkie elewacje w skali zgodnej z wymaganiami projektowymi;
5. wizualizacje niezbędne do przedstawienia koncepcji w formacie 3D (zagospodarowanie terenu, budynek ze wszystkich stron, min. dwa wybrane pomieszczenia biurowe);
6. charakterystyczne, ważniejsze detale architektoniczne w skali umożliwiającej odczytanie przyjętego rozwiązania materiałowo technicznego, do wyboru przez Wykonawcę.

VII. NIEZBĘDNE UZGODNIENIA

Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania niezbędnych decyzji, warunków, uzgodnień lub ustaleń z gestorami mediów o wydanie warunków technicznych przyłączenia (na bazie zapotrzebowania na media obliczonego na podstawie zakładanej powierzchni użytkowej budynku, schematów blokowych i założeń dot. wentylacji i C.O., standardu energetycznego budynku itp.) oraz w szczególności z:

1. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu;
2. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków;
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;
4. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.;
5. TAURON Dystrybucja S.A.

VIII. SPOSÓB REALIZACJI PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia Zamawiającemu co najmniej trzech różniących się od siebie koncepcji projektowych budynku nowej siedziby RDLP we Wrocławiu, w tym obejmujących co najmniej rysunki elewacji, rzuty kondygnacji i zagospodarowanie terenu w celu wybrania koncepcji, która w najwyższym stopniu odpowiadać będzie Zamawiającemu i stanie się wersją rozwojową. Zamawiający zastrzega sobie prawo do monitorowania postępu prac i wnoszenia uwag na każdym etapie realizacji przedmiotu zamówienia.

IX. TERMINY REALIZACJI

Termin realizacji przedmiotu zamówienia w terminie do 4 miesięcy od dnia podpisania umowy.

Sporządził(a):

.....