

WSTĘPNY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest opracowanie kompleksowej wielobranżowej dokumentacji projektowej inwestycji „Rozbudowa i przebudowa budynku strażnicy JRG i KP PSP w Gnieźnie”.
Opracowanie dot. kompleksowego wielobranżowego projektu wraz z przedmiarem robót i kosztorysem inwestorskim, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych wraz z niezbędnymi uzgodnieniami, uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na budowę i pełnieniem nadzoru autorskiego z uwzględnieniem wytycznych konserwatorów zabytków oraz współpracy z przedstawicielem Komisji Rabinicznej ds. Cmentarzy.
2. Zakres zadania obejmuje w szczególności:
 - 2.1. Wykonanie kanału technologicznego lub tymczasowych przyłączy infrastruktury technicznej (m.in. energia elektryczna, ogrzewanie, zimna i ciepła woda) łączących zabytkową wieżę z nową wieżą w celu umożliwienia korzystania z obiektu w czasie robót budowlanych.
 - 2.2. Wyburzenie i rozbudowę budynku w środkowej części (łącznie) wyrównując ławy fundamentowe z wieżą lewą oraz wykonaniem stropu na poziomie stropu występującego w lewej wieży (w celu wyrównania poziomów w Jednostce Ratowniczo-Gaśniczej), nadbudowa części biurowej z dachem płaskim, wykonanie termoizolacji w rozbudowywanej części oraz wykonanie całej infrastruktury technicznej i instalacyjnej, zapewnienie wykończenia pomieszczeń, montaż stolarki okiennej i drzwiowej zgodnie z obowiązującymi wymaganiami w tym zakresie, wykonanie instalacji solarnej do podgrzewania ciepłej wody użytkowej.
 - 2.3. Wykonanie nowej klatki schodowej przeszklonej z przygotowaniem pomieszczenia przeznaczonego funkcjonalnie do obsługi osób niepełnosprawnych na parterze.
 - 2.4. Budowa myjni ciśnieniowej dla samochodów ratowniczo – gaśniczych oraz szatni na ubrania specjalne w części garażowej.
 - 2.5. Wykonanie jednakowej elewacji i nowych znaków firmowych komendy umieszczonych na elewacjach budynków.
 - 2.6. Budowa w części podziemnej ukrycia o kategorii U-3 (w miejscu istniejącej części podziemnej) w celu umożliwienia m.in. dostosowania zastępczego Stanowiska Kierowania Komendanta Powiatowego. W związku z powyższym konieczne jest przeniesienie stacjonarnego agregatu prądotwórczego oraz maszty flagowego umiejscowionych na placu wewnętrznym.
 - 2.7. Przebudowa pomieszczeń socjalnych, biurowych, ciągów komunikacyjnych na I piętrze budynku oraz w zabytkowej wieży.
 - 2.8. Wykonanie utwardzenia nawierzchni placu manewrowego na wysokości bram wjazdowych/wyjazdowych pomieszczeń garażowych oraz pozostałej części placu naruszonej ze względu na wykonywane prace budowlane przy uwzględnieniu obciążenia nawierzchni min. 30 ton.
 - 2.9. Parametry dotyczące inwestycji:
 - 2.9.1. Powierzchnia zabudowy:
 - istniejąca 442 m²,

- projektowana maksymalna 600m².
- 2.9.2. Przewidywana ilość pomieszczeń do zaprojektowania:
- stanowiska garażowe – 7 szt.,
 - myjnia – 1 szt.,
 - pomieszczenia biurowe – 12 szt.
 - pomieszczenia magazynowe – 1 szt.
 - pomieszczenia socjalno-bytowe – 10 szt.

Podstawowym źródłem zasilania obiektów w energię elektryczną powinna być zewnętrzna sieć elektroenergetyczna z uwzględnieniem istniejącej instalacji fotowoltaicznej oraz rezerwowe źródło zasilania w postaci nowego agregatu prądotwórczego.

3. Opracowana dokumentacja powinna być kompletna i branżowo wzajemnie skoordynowana technicznie, z punktu widzenia celu, któremu ma służyć. Należy wykonać ją zgodnie z wymogami obowiązujących aktów prawnych, z uwzględnieniem wytycznych Komendy Głównej PSP.
- 3.1. Dokumentacja projektowa winna być opracowana w zakresie niezbędnym do: uzyskania wszelkich opinii, uzgodnień i decyzji umożliwiających uzyskanie decyzji pozwolenie na budowę, przeprowadzenia postępowania przetargowego o udzielenie zamówienia publicznego na realizację robót budowlanych.
- 3.2. Wykonawca jest zobowiązany uzyskać prawomocne pozwolenie na budowę.
- 3.3. W ramach zadania do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności m.in.: wykonanie map do celów projektowych (jeżeli zajdzie taka potrzeba), opracowanie inwentaryzacji stanu istniejącego do celów niniejszego opracowania, wykonanie i opracowanie badań geologiczno-inżynierskich, geotechnicznych (jeżeli zajdzie taka potrzeba), opracowanie kompletnego wniosku wraz z operatem wodnoprawnym (jeżeli zajdzie taka potrzeba), opracowanie kompletnego wniosku o wydanie decyzji pozwolenie na budowę/zgłoszenie robót budowlanych, opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej w stadium projektu budowlanego (w tym projektu technicznego), opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej w stadium projektu wykonawczego, wykonanie projektów rozbiórki obiektów budowlanych (jeżeli zajdzie taka potrzeba), opracowanie SST, przedmiarów oraz kosztorysów inwestorskich,
- 3.4. Dokumentacja powinna uwzględniać wytyczne Wojewódzkiego oraz Miejskiego konserwatora zabytków i Komisji Rabinicznej ds. Cmentarzy.
4. W skład dokumentacji projektowej, winny wchodzić następujące opracowania:
- 4.1. Inwentaryzacja stanu istniejącego – 1 egz. + wersja elektroniczna na nośniku – opis tekstowy + rysunki.
- 4.2. Opracowanie badań geotechnicznych i geologicznych – 3 egz. + wersja elektroniczna na nośniku (jeśli będą wymagane).
- 4.3. Wniosek wraz z załącznikami o wydanie pozwolenia wodnoprawnego – 3 egz. (jeśli będą wymagane).
- 4.4. Wniosek wraz z załącznikami o wydanie decyzji pozwolenia na budowę/zgłoszenia robót budowlanych – 2 egz.
- 4.5. Projekt budowlany – 4 egz. + wersja elektroniczna na nośniku.
- 4.6. Projekt wykonawczy – 4 egz. + wersja elektroniczna na nośniku. Zakres projektów wykonawczych:
- dokumentacja wykonawcza w zakresie architektury, zagospodarowania terenu, elewacji budynku, aranżacji i wykończenia wnętrz, zmiany funkcjonalnoorganizacyjnych poszczególnych pomieszczeń (istniejących jak

i nowo projektowanych w tym dostosowanie do obecnych standardów stanowisk garażowych), konstrukcji, instalacji elektrycznych i sanitarnych,

- projekty architektoniczne,
 - projekty konstrukcyjne,
 - projekty instalacji sanitarnych,
 - projekty instalacji elektrycznych,
 - projekty instalacji niskoprądowych,
 - charakterystyka energetyczna budynku,
 - projekt elewacji budynku,
 - aranżacja wybranych pomieszczeń.
- 4.7. Szczegółowe specyfikacje techniczne (SST) – 3 egz. + wersja elektroniczna na nośniku.
- 4.8. Przedmiar robot – 2 egz. + wersja elektroniczna na nośniku
- 4.9. Kosztorys inwestorski – 2 egz. + wersja elektroniczna na nośniku, sporządzony dla każdej branży osobno, z uwzględnieniem aktualizacji w trakcie prowadzenia inwestycji. Przy czym kosztorys powinien zostać sporządzony odrębnie dla ukrycia o kategorii U-3 i pozostałej części inwestycji – finansowanie z dwóch różnych źródeł.
5. Wymagany jest nadzór autorski poczynawszy od czynnego udziału w przeprowadzeniu procedury przetargowej na realizację zadania (doradztwo przy sporządzaniu SWZ oraz udzielenie odpowiedzi i wyjaśnień na pytania zadawane przez uczestników ubiegających się o zamówienie publiczne) poprzez bieżącą kontrolę zgodności realizacji zadania z dokumentacją projektową, nanoszenie poprawek i zmianę rozwiązań projektowych, uczestniczenie w komisjach i naradach technicznych, radach budowy, odbiorach robót, aż do zakończenia inwestycji. Wszystkie działania wliczone w pierwotny koszt dokumentacji projektowej.
6. Przed przystąpieniem do projektowania Wykonawca przedstawi do akceptacji 3 projekty koncepcyjne rozbudowy wraz z zagospodarowaniem terenu w terminie 3 tygodni od dnia podpisania umowy. Zamawiający w terminie 1 tygodnia od przedstawienia w/w koncepcji wybierze jedną z nich.
7. Zamawiający dysponuje:
- Mapą zasadniczą.
 - Mapą do celów projektowych.
 - Decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – decyzja nr 2/26/c, z dnia 23.03.2026 r.
 - Pozytywną opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków w Gnieźnie z dnia 22.01.2026 r.
 - Opinią Komisji rabinicznej ds. Cmentarzy w Warszawie, z dnia 16.04.2026 r.