

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

***Sporządzenie koncepcji architektonicznej, projektu architektoniczno-budowlanego, a nadto uzyskanie, w imieniu i na rzecz Zamawiającego, decyzji administracyjnych niezbędnych do wykonania robót na podstawie ww. dokumentacji projektowej w ramach inwestycji, obejmującej adaptację strefy SPA na strefę Saun w Kompleksie Termy Maltańskie w Poznaniu***

Zamawiający: **Termy Maltańskie sp. z o.o.**

Adres Zamawiającego: **ul. Termalna 1, 61-208 Poznań**

Wspólny Słownik Zamówień (CPV):

- 71000000-0 Usługi architektoniczne i podobne
- 71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego
- 71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
- 71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
- 71242000-6 Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów
- 71248000-8 Nadzór nad projektem i dokumentacją
- 71250000-5 Usługi architektoniczne, inżynierskie i pomiarowe
- 71420000-8 Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu
- 71400000-2 Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu
- 79932000-6 – Usługi projektowania wnętrz

## **I Przedmiot zamówienia**

### **1. Ogólny opis przedmiotu zamówienia**

Przedmiotem umowy jest sporządzenie koncepcji architektonicznej, projektu architektoniczno-budowlanego, a nadto uzyskanie, w imieniu i na rzecz Zamawiającego, decyzji administracyjnych niezbędnych do wykonania robót na podstawie ww. dokumentacji projektowej w ramach inwestycji, obejmującej **adaptację strefy SPA na strefę Saun** (zwaną dalej „Strefą Saun -1”) w Kompleksie Termy Maltańskie w Poznaniu (zwanym dalej „Kompleksem”) na podstawie niniejszego Opisu Przedmiotu Zamówienia (zwanym dalej „OPZ”).

Realizacja przedmiotu zamówienia obejmuje w szczególności:

- 1) inwentaryzację bieżącego stanu obiektu oraz analizę dokumentacji powykonawczej,
- 2) sporządzenie koncepcji architektonicznej inwestycji oraz wizualizacji,
- 3) sporządzenie dokumentacji projektowej tj. projektu architektoniczno-budowlanego,
- 4) sporządzenie zestawienia wartości kosztorysowej inwestycji,
- 5) uzyskanie wszelkich decyzji, pozwoleń i uzgodnień niezbędnych do realizacji inwestycji objętej dokumentacją projektową,
- 6) inne opracowania wymagane dla uzyskania decyzji administracyjnych oraz uzgodnień branżowych.

### **2. Zakres dokumentacji projektowej**

2.1 Podstawą opracowania dokumentacji są:

- 1) plan ze wstępnym rozmieszczeniem pomieszczeń, stanowiący Załącznik nr 1 do OPZ,
- 2) inspiracje, stanowiące Załącznik nr 3 do OPZ,
- 3) projekt budowlany na „Wykonanie robót budowlanych związanych z adaptacją strefy Spa na strefę Saun w kompleksie sportowo – rekreacyjnym Termy Maltańskie”, stanowiący Załącznik nr 4 do OPZ,

2.2 Zakres opracowań:

- 1) inwentaryzacja bieżącego stanu obiektu oraz analiza dokumentacji powykonawczej zawierająca rysunki z planem sytuacyjnym, rzuty, przekroje oraz opis i fotografie stanu faktycznego projektowanych pomieszczeń,
- 2) koncepcje architektoniczną inwestycji zawierająca rysunki z planem sytuacyjnym, rzuty, przekroje wraz z wykaz pomieszczeń i zestawieniem powierzchni,

- 3) wizualizacje, należy wykonać minimum jedną wizualizację (jedna wizualizacja to jedno odrębne pomieszczenie) nowoprojektowanych pomieszczeń.
- 4) projekt architektoniczno-budowlany kompletny (służący do uzyskania ostatecznej decyzji administracyjnej). Projekt ten powinien posiadać wszystkie niezbędne opinie, uzgodnienia oraz pozwolenia wymagane przepisami prawa,
- 5) zestawienie wartości kosztorysowej inwestycji zawierające podział kosztów na branże.

2.3 Przed przystąpieniem do projektowania koncepcja architektoniczna musi uzyskać akceptację Zamawiającego. Wszelkie zmiany w stosunku do zatwierdzonej wersji muszą być zatwierdzone przez Zamawiającego.

2.4 Projekt architektoniczno-budowlany przed złożeniem go do organu administracji budowlanej wraz z wnioskiem podlega akceptacji Zamawiającego.

2.5 Opis wymagań Zamawiającego został opracowany w oparciu o dostępną literaturę, rozwiązania projektowe, oferty, katalogi itp. Specyfikacje, opisy i warunki zamieszczone w OPZ uwzględniają oczekiwany i wymagany przez Zamawiającego standard dla materiałów, wyposażenia i rozwiązań projektowych oraz pozostałych elementów przedmiotu zamówienia. Wszelkie proponowane materiały winny odpowiadać Polskim Normom i posiadać stosowne deklaracje zgodności.

#### **UWAGA:**

**Dokumentacja ma służyć realizacji inwestycji w oparciu o ustawę Prawo zamówień publicznych i nie powinna zawierać opisów zastosowanych materiałów w postaci ich nazwy firmowej, ale je opisywać za pomocą parametrów charakterystycznych będących podstawą do możliwości zastosowania innego rozwiązania przy zachowaniu odpowiednich parametrów całej inwestycji**

### **3. Weryfikacja i sprawdzanie dokumentacji Projektowej**

- 1) Jeżeli przepisy prawa lub względy praktyczne wymagają, aby niektóre dokumenty Wykonawcy były poddane weryfikacji przez osoby uprawnione lub uzgodnieniu przez odpowiednie władze, to przeprowadzenie weryfikacji lub uzyskanie uzgodnień będzie przeprowadzone przez Wykonawcę na jego koszt, po wcześniejszym wewnętrznym skoordynowaniu dokumentacji przez projektantów branżowych (z ich

zapisem potwierdzającym powyższe czynności) i przed przedłożeniem tej dokumentacji do zatwierdzenia przez Zamawiającego.

- 2) Uzgodnienia i decyzje administracyjne - Wykonawca uzyska wszelkie wymagane zgodnie z prawem polskim uzgodnienia, opinie, dokumentacje i decyzje administracyjne niezbędne dla zaprojektowania, wybudowania, uruchomienia i przekazania do użytkowania.
- 3) Mapy do celów projektowych - Wykonawca jest zobowiązany do uzyskania aktualnych map do celów projektowych na obszary objęte przedmiotem zamówienia.

#### **4. Charakterystyczne parametry oraz właściwości funkcjonalno-użytkowe:**

Projekt powinien uwzględniać:

##### 1) Ruch klienta:

- Klient zewnętrzny,
- Klient z części górnej - Saun, Aquaparku,
- Nowy rodzaj klienta – możliwość najmu części na wyłączność na określonych zasadach,
- Nowy rodzaj klienta – wyszczególnione dni z godzinami dla rodzin z dziećmi (wejście od zewnątrz),
- Bilet rodzinny All Inclusive – wejście z zewnątrz. Rozpoczęcie od Saun, przejście do Aquaparku i korzystanie ze wszystkich atrakcji.

##### 2) Funkcjonalność pomieszczeń:

- Sauna sucha „Ogień”
- Sauna sucha „Ziemia” – sauna wyposażona w system multimedialny DMX oraz pomieszczenie techniczne.
- Łaźnia parowa „Woda” - pomieszczenie wypoczynkowe ze ścianą solną i inhalacją lub łaźnia parowa ze ścianą solną,
- Bio sauna „Powietrze”
- Hammam - podzielenie pomieszczenia, wykorzystanie istniejącego stołu,
- Pirts - pomieszczenie zabiegowe do przeprowadzania indywidualnych sesji masażu witkami.
- Strefa schładzania – basen schładzający z zimną wodą i strefa pryszniców,
- szatnia damska i szatnia męska – każda z nich powinna mieć toaletę oraz prysznice,
- Recepcja,

- Miejsce dla obsługi „Strefowy” – Informacja
- Pomieszczenia socjalne dla sauna mistrzów: jadalnia, szatnia, łazienka z prysznicem.
- Pokój wypoczynkowy „Ganbanyoku” – wypoczynek + zdrowie + regeneracja, (dźwiękoterapia),
- Pokój wypoczynkowy „Tężnia” - wypoczynek + zdrowie + regeneracja, (koloroterapia),
- Gabinety masażu – każdy gabinet w innym stylu (Japonia, Hawaje, Chiny i Tajlandia),
- Pomieszczenie VIP – pokój wypoczynkowy dla gości oczekujących na masaż,
- Kawiarnia wraz z zapleczem i pokojem menedżera,
- Pomieszczenia magazynowe,

Szczegóły rozmieszczenia poszczególnych elementów, ich wielkość i funkcjonalność, ustalone zostaną podczas spotkań, na których opracowywana będzie koncepcja architektoniczna.

## **5. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia**

### **5.1 Uwarunkowania lokalizacyjne (sytuacja)**

- 1) Obszar objęty zakresem opracowania oznaczony został w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „TERMY MALTAŃSKIE” symbolem 2US/UT - z przeznaczeniem pod tereny usług sportu oraz usług turystyki i rekreacji.
- 2) Strefa objęta projektem znajduje się w budynku B Kompleksu na poziomie -1, w strefie SPA.
- 3) Pełne informacje o Kompleksie znajdują się w dokumentacji powykonawczej do której Zamawiający posiada zależne prawa autorskie. Dokumentacja powykonawcza zostanie udostępniona Wykonawcy po podpisaniu Umowy.
- 4) Wykonawca oświadcza, iż znane jest mu miejsce wykonywanych prac w tym panujące specyficzne warunki w obiekcie, oraz przeznaczenie Przedmiotu Zamówienia.
- 5) Zamawiający dysponuje dokumentacją w zakresie planu zagospodarowania terenu, projektu budowlanego i powykonawczego dla Kompleksu, która zostanie udostępniona Wykonawcy w razie potrzeby.

### **5.2 Uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne**

Wprowadzenie elementów zabudowy, zagospodarowania, urządzeń oraz infrastruktury technicznej powinno stanowić uzupełnienie kompozycji przestrzennej i nawiązywać do istniejących stref w Kompleksie. Projekt powinien uwzględniać również ideologie:

- Dwa Światy: Świat Zmysłów oraz Świat Żywiołów,
- Podział części mokrej na swoiste dwie podstrefy:
  - Świat arabski (hammam)
  - Świat słowiański (bania/pirts, herbal),
- Bezpośrednie nawiązanie do tego co znajduje się u góry:
  - Świat dalekowschodni (strefa wewnętrzna w stylu indonezyjskim),
  - Świat skandynawski (strefa zewnętrzna i sauny suche),
- Zabieg mający na celu „ubranie” wszystkiego w spójną całość i stworzenie podwalin pod dalsze działania marketingowe – stworzenie prawdziwego ŚWIATA SAUN czyli możliwości klientowi do zetknięcia się z różnorodną kulturowością i zabiegowością (odzwierciedlone w ofercie obu stref).

Należy dążyć do powiązania kompozycyjnego i widokowego z elementami otoczenia, poprzez:

- uzyskanie walorów przestrzennych o szczególnie wysokich walorach estetycznych;
- traktowanie zieleni, jako tworzywa kompozycji przestrzennej;
- staranne urządzenie strefy i małej architektury.

## **II CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

1. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zamawiający posiada prawo do dysponowania nieruchomością przy ul. Termalnej 1, ark. 7, obręb 0003 Komandoria w Poznaniu na cele budowlane, którą stanowi działka nr 1/27 (współwłasność z Miastem Poznań reprezentowanym przez Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji w Poznaniu).

2. Przy opracowaniu dokumentacji należy uwzględnić wymagania Zamawiającego opisane w niniejszym dokumencie, umowie wraz z załącznikami, przepisy obowiązującego prawa, zasady wiedzy techniczno-budowlanej oraz normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego, a w szczególności niżej wymienione:
  - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późniejszymi zmianami);

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. 2022 poz. 1225);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1213);
- Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U 2022 poz. 2240);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (tj. Dz.U.2022 poz. 2454);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022 poz. 1679);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. 2021 poz. 2458);
- Inne przepisy związane z wyżej wymienionymi lub wynikające ze specyfiki inwestycji;
- Obowiązujące na terytorium Polski Normy, dyrektywy UE itp.;

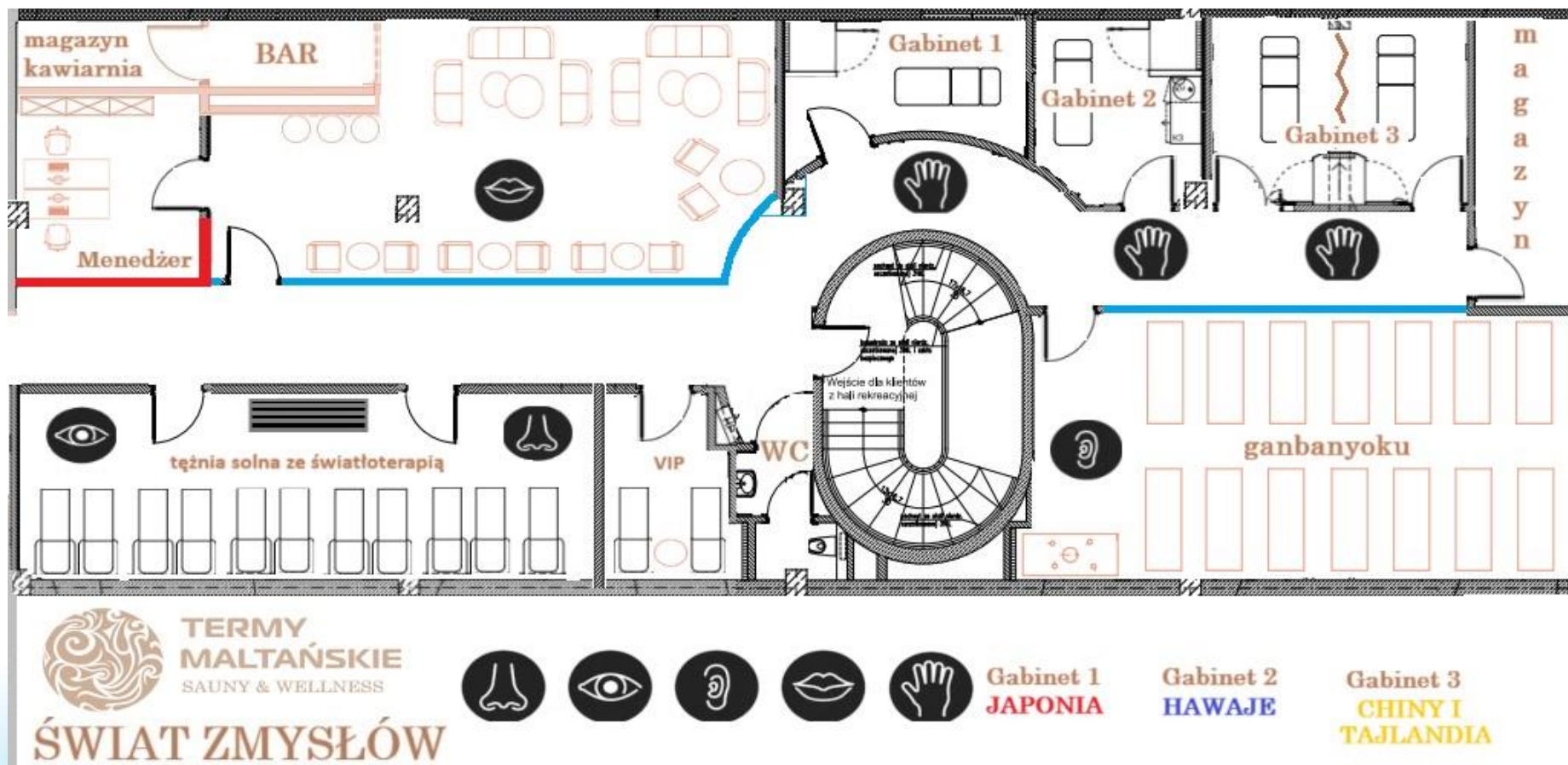
Wykonawca zobowiązany jest do weryfikacji aktualności podanych w wytycznych przepisów oraz do stosowania przepisów aktualnych w trakcie wykonywania zamawianej dokumentacji. Lista przepisów prawnych nie jest enumeratywna i może zostać przez Wykonawcę rozszerzona o ile będzie to wynikało z konieczności ich zastosowania.

#### Załączniki:

1. Plan ze wstępnym rozmieszczeniem pomieszczeń
2. Zakres opracowania
3. Inspiracje
4. Projekt budowlany

Plan ze wstępnym rozmieszczeniem pomieszczeń

Świat Zmysłów

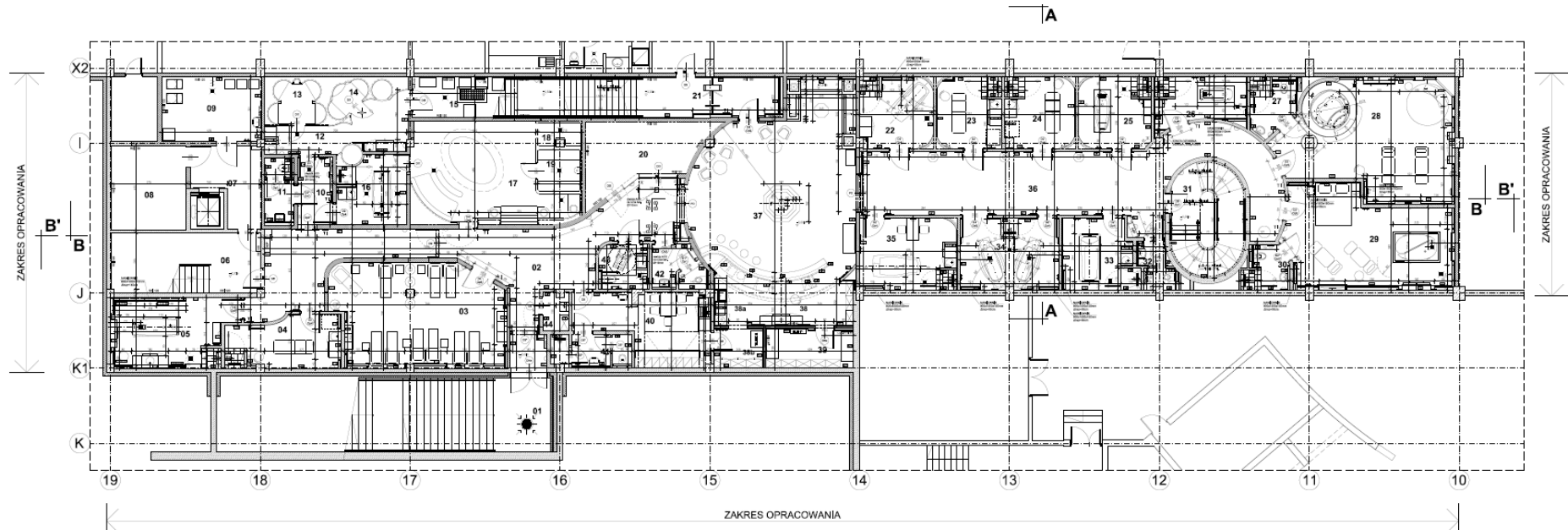




## Świat Żywiolów



Zakres opracowania

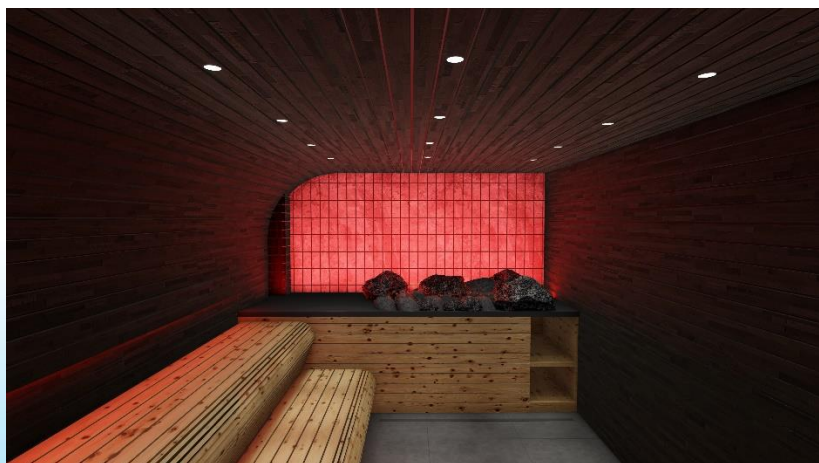


## Inspiracje

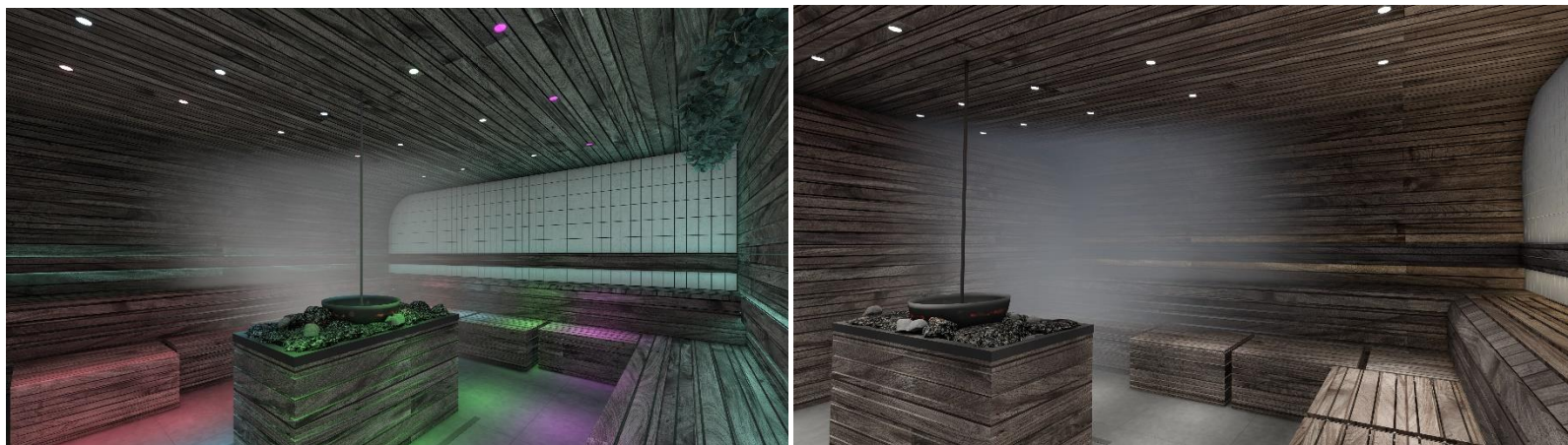
Pomieszczenie Pirts



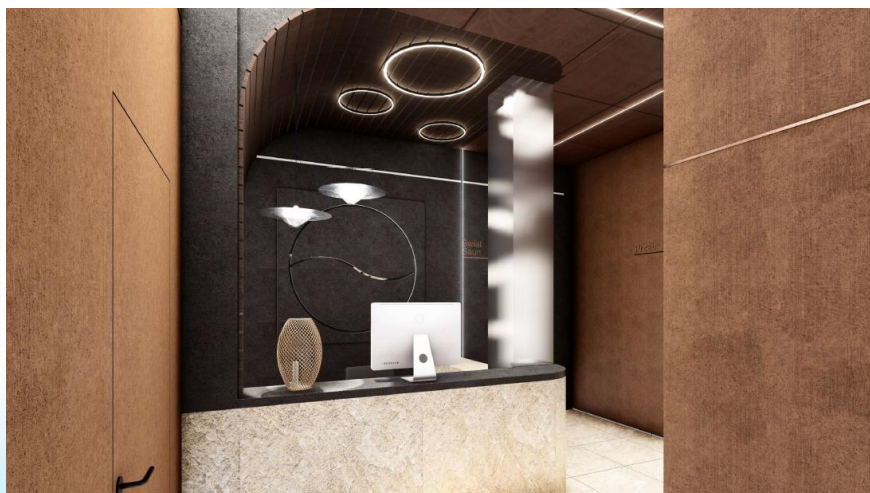
Sauna Ogień



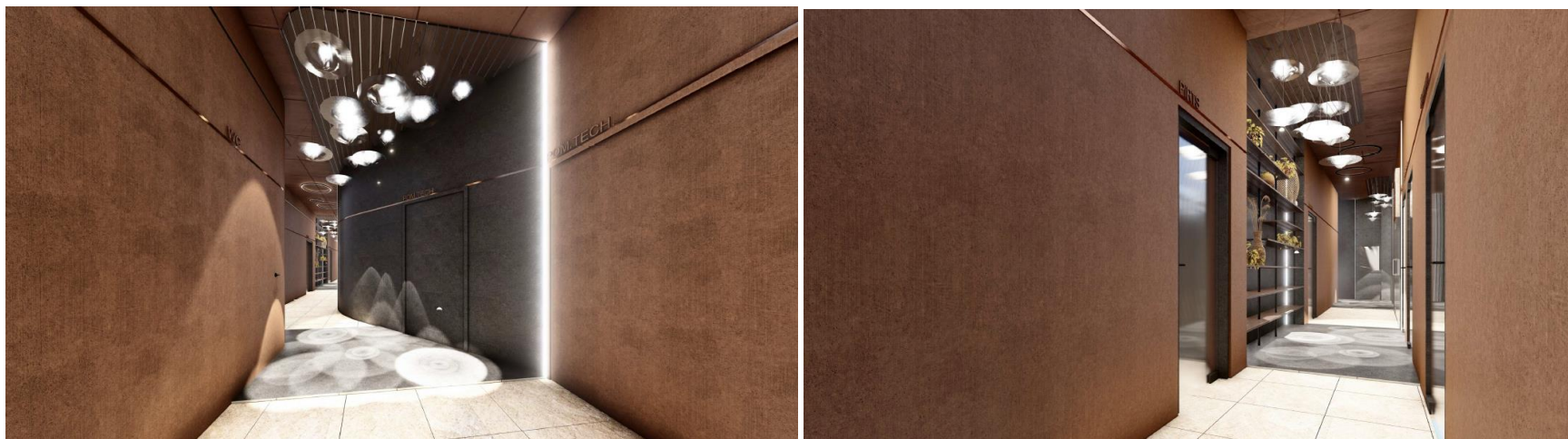
Sauna Ziemia



Recepcja



## Korytarz



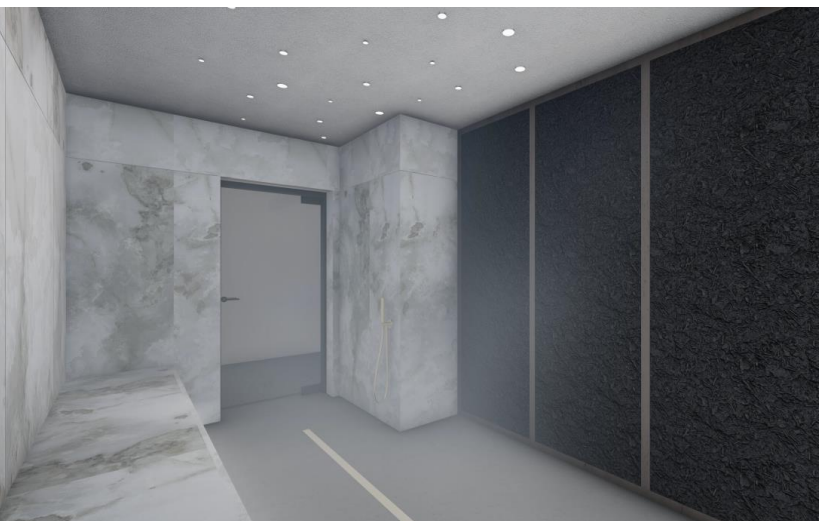
## Miejsce dla obsługi „Strefowy” - Informacja



Biosauna



łaźnia parowa „Woda”



# Hamam

