

Załącznik 1B– szczegółowy opis przedmiotu zamówienia
Modernizacja strefy SPA na Pływalni Rodzinnej BOSiR ul. Stroma 1a w Białymstoku

Opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego nad zadaniem pn. „Modernizacja strefy SPA na Pływalni Rodzinnej BOSiR ul. Stroma 1a w Białymstoku.

I. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowej umożliwiającej modernizację strefy SPA przy basenie na Pływalni Rodzinnej w zakresie niezbędnym do utworzenia dodatkowej sauny suchej wraz z infrastrukturą. W ramach zadania zakłada się maksymalne uatrakcyjnienie oraz dostosowanie oferty do zmieniających się potrzeb klientów Pływalni Rodzinnej, wynikających z ciągłego wzrostu zainteresowania saunowaniem. Zakres zamówienia obejmuje przygotowanie dokumentacji w szczególności;

- 1) pozyskanie we własnym zakresie koniecznych map, w tym mapy do celów projektowych,
- 2) wykonanie inwentaryzacji stanu istniejącego w zakresie niezbędnym do wykonania zadania,
- 3) wykonanie pomiarów w niezbędnym zakresie do sporządzenia późniejszej dokumentacji projektowej,
- 4) przygotowanie przynajmniej trzech koncepcji z propozycją rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oraz materiałowych wraz z wizualizacjami.
- 5) uzyskanie wszystkich wymaganych uzgodnień, opinii technicznych, ekspertyz i badań technicznych,
- 6) wykonanie projektu modernizacji strefy SPA na podstawie uzgodnionej z inwestorem koncepcji.
- 7) opracowanie projektu budowlanego w zakresie niezbędnym do uzyskania decyzji zezwalającej na wykonanie robót budowlanych (jeśli będzie wymagane)
- 8) opracowanie projektów technicznych,
- 9) sporządzenia projektów wykonawczych branżowych, w tym:
 - a. branża **architektoniczno-budowlana**,
 - b. branża **konstrukcyjna**
 - c. branża **sanitarna** (C.O., kanalizacja, woda, wentylacja, technologia uzdatniania wody w balii / basenie z zimną wodą),
 - d. branża **elektryczna** (oświetlenie, gniazda, instalacje pomocnicze, instalacje ppoż.),
- 10) wykonanie przedmiarów robót, kosztorysu inwestorskiego, Zestawienia Zbiorczego Kosztów na poszczególne etapy oraz STWiOR – dotyczących wszystkich branż,
- 11) pełnienie nadzoru autorskiego zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 poz. 2351 z późn. zm.).

II. Opis stanu Istniejącego

Budynek zlokalizowany na działce o numerach geodezyjnych 1005/22 i 1001/11 Obręb 0004 Numer jednostki 206101_1 przy ulicy Stromej 1a w Białymstoku.

Załącznik 1B– szczegółowy opis przedmiotu zamówienia
Modernizacja strefy SPA na Pływalni Rodzinnej BOSiR ul. Stroma 1a w Białymstoku

- Powierzchnia zabudowy całego budynku wynosi – 2396,00 m².

Zakres prac objętych niniejszym opracowaniem obejmuje fragment parteru wraz z niezbędnymi pracami dotyczącymi instalacji na kondygnacji wyższej.

- Powierzchnia zakresu strefy objętej pracami projektowymi na parterze wynosi około 150,00m² (plus powierzchnia w piwnicy potrzebna na doprowadzenie niezbędnej infrastruktury do projektowanych pomieszczeń oraz wzmocnienia nośności konstrukcji pod projektowany zbiornik z zimną wodą).

Budynek został oddany do użytkowania 1999. W 2017 roku pływalnia została gruntownie przebudowana.

Ogólna konstrukcja i stan techniczny budynku ogólnie w stanie bardzo dobrym. Pomieszczenia przeznaczone do modernizacji w stanie dobrym z widocznymi standardowymi śladami zużycia eksploatacyjnego.

Zakres prac obejmuje modernizację w wydzielonej części strefy SPA przy dużej niecce basenowej. Obecny program funkcjonalno – przestrzenny obejmuje ;

1. Grota solna – 25,63m²
 2. Sauna sucha – 8,79 m²
 3. Sauna parowa – 7,55m²
 4. Komunikacja - 38,00m²
 5. Prysznic i wiadro bosmana – 5,94 m²
 6. Pomieszczenie z ławką podgrzewaną i misami na stopy - 12,61 m²
 7. Komunikacja - 4,75m²
 8. Komunikacja - 10,45 m²
 9. Wc -4,25m²
 10. Pomieszczenie wypoczynkowe 31,21 m²
- łącznie – 149,18 m²**

III. Zakres robót budowlanych wymagających ujęcia w dokumentacji projektowej

Zakres prac obejmuje modernizację wydzielonej części strefy SPA przy dużej niecce basenowej w celu podniesienia atrakcyjności proponowanej przez placówkę oferty. Zakłada się stworzenie w tej części nowego pomieszczenia sauny wraz z prysznicami, wiadrem bosmana oraz balią/basenem z zimną wodą.

Przyjmuje się realizację założonego programu głównie w następujących pomieszczeniach:

- strefy wypoczynkowej [10]
- komunikacja [8]
- Pomieszczenie z ławką podgrzewaną i misami na stopy [6]

W miarę możliwości likwidowana funkcja wypoczynkowa [10] powinna zostać przeniesiona do pozostałych pomieszczeń w tej części obiektu.

Projekt ma zostać opracowany w sposób nowoczesny, estetyczny i spójny, z dbałością o atrakcyjny wygląd i funkcjonalność modernizowanych wnętrz a przyjęte rozwiązania mają odpowiadać specyficznym wymaganiom funkcjonalnym wynikającym z użytkowania z pomieszczeń sauny i strefy SPA na obiekcie basenowym. Wykończenia powinny być odporne na intensywne użytkowanie, wilgoć oraz łatwe do utrzymania w czystości oraz posiadać wymagany stopień

Załącznik 1B– szczegółowy opis przedmiotu zamówienia
Modernizacja strefy SPA na Pływalni Rodzinnej BOSiR ul. Stroma 1a w Białymstoku

antypoślizgowości dla powierzchni mokrych. Wszystkie zaprojektowane materiały muszą posiadać aktualne atesty, aprobaty i deklaracje zgodności.



Strefa wypoczynkowa [10]



Strefa wypoczynkowa [10] [8]



Pomieszczenie z ławką podgrzewaną i misami na stopy [6]

Załącznik 1B– szczegółowy opis przedmiotu zamówienia
Modernizacja strefy SPA na Pływalni Rodzinnej BOSiR ul. Stroma 1a w Białymstoku



Pomieszczenie z ławką podgrzewaną i misami na stopy [6]

1) Roboty rozbiórkowe

- Demontaż sufitów podwieszanych
- Demontaż istniejącej okładziny ściennej i podłogowej w zakresie niezbędnym do realizacji projektu.



Pomieszczenie wypoczynkowe [10] – lampy opalające, wentylacja z klimatyzacją

- Demontaż Lamp opalających wraz z systemem uruchamiania (Zakłada się przeniesienie stanowisk do opalania w inne miejsce)
- Usunięcie istniejących instalacji centralnego ogrzewania w tym ogrzewania podłogowego, instalacji elektrycznej, instalacji oświetleniowej, wentylacji mechanicznej nawiewno - wywiewnej, sufitów podwieszanych, osprzętu instalacyjnego, opraw oświetleniowych, instalacji ppoż, w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji
- Demontaż wyposażenia - (Zakłada się przeniesienie stanowisk do opalania i wypoczynku w inne miejsce)

Załącznik 1B– szczegółowy opis przedmiotu zamówienia
Modernizacja strefy SPA na Pływalni Rodzinnej BOSiR ul. Stroma 1a w Białymstoku

- Demontaż zewnętrznej i wewnętrznej stolarki okiennej w zakresie niezbędnym do realizacji projektu.



2) Roboty konstrukcyjno – budowlane

- Wykonanie konstrukcji pod balie/basen z zimną wodą
- Wykonanie nowych warstw ścian i posadzki wraz z izolacją przeciwwilgociową i termiczną
- Wymiana zewnętrznej stolarki okiennej, jeśli okaże się konieczna na etapie projektowania.
- Montaż ścianek działowych
- Wykonanie nowych izolacji
- Wykonanie drewnianych konstrukcji sauny.

3) Wykończenie wnętrz

- Ściany pomieszczeń mokrych płytki ceramiczne lub gresowe do na pełnej wysokości dobrane w sposób stanowiący spójną całość z pozostałą infrastrukturą.
- Podłogi pomieszczeń mokrych gres antypoślizgowy min. R12 B.

4) Instalacja elektryczna

- Wymiana instalacji elektrycznej wraz z okablowaniem, gniazdami i wyłącznikami do Rozdzielni Głównej
- Oprawy oświetleniowe LED
- Oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne
- Instalacja niskoprądowa przywoławcza – sauna sucha

Załącznik 1B– szczegółowy opis przedmiotu zamówienia
Modernizacja strefy SPA na Pływalni Rodzinnej BOSiR ul. Stroma 1a w Białymstoku

- Dostosowanie istniejącego ogrzewania podłogowego (mata grzejna) do zmienionej funkcji.

5) Instalacja wentylacji

- Projekt dostosowania istniejącej wentylacji mechanicznej i klimatyzacji do zmiany programu funkcjonalno użytkowego.

6) Instalacja wodno-kanalizacyjna

- Projekt dostosowania instalacji wodno - kanalizacyjnej dla zakresu zamierzenia
- Projekt nowych baterii, zaworów, syfonów, odpływów, pryszniców.

7) Instalacja c.o.

- Dostosowanie instalacji do zmienionego programu funkcjonalno – użytkowego.

8) Wymagania dotyczące dokumentacji projektowej

1. Dokumentacja projektowa musi być wykonana i sprawdzona przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia projektowe.
2. Wykonawca jest zobowiązany do przeprowadzenia konsultacji z Zamawiającym na każdym etapie procesu projektowego.
3. Wykonawca sporządzi dokumentację projektową w zakresie niezbędnym do zatwierdzenia robót budowlanych. Dokumentacja projektowa winna być opracowana z należytą starannością, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, standardami i zasadami sztuki budowlanej, obowiązującymi przepisami i etyką zawodową zgodnie z prawem budowlanym i polskimi normami.
4. Dokumentacja powinna zawierać optymalne rozwiązania funkcjonalne, technologiczne, materiałowe oraz wszystkie niezbędne zestawienia, rysunki z dokładnym opisem i podaniem wszystkich niezbędnych parametrów pozwalających na identyfikację materiału, rodzaj i ilość odpadów powstałych w związku z realizacją inwestycji, informacje na temat zagrożeń występujących w trakcie prowadzenia robót.
5. Dokumentacja projektowa musi zawierać wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia.
6. Dokumentacja projektowa musi posiadać oświadczenie projektanta, że jest kompletna z punktu widzenia celu któremu ma służyć oraz jest opracowana zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 poz. 725 z późn. zm.), a wersja elektroniczna zawiera wszystkie elementy wersji papierowej, jest z nią identyczna.
7. Dokumentacja w zakresie opisu proponowanych materiałów i urządzeń powinna być wykonana zgodnie z art. 101 i 102 ustawy Prawo zamówień publicznych. W przypadku, gdy dokumentacja projektowa wskazuje na pochodzenie materiałów lub systemów (marka, znak towarowy, producent, dostawca), należy dodać zapis, że dopuszcza się oferowanie materiałów lub rozwiązań równoważnych, wówczas Wykonawca zobowiązany jest doprecyzować sposób wypełnienia przesłanki dopuszczalności i zakres dopuszczalnych odstępstw w stosunku do wskazanych materiałów lub systemów.

Załącznik 1B– szczegółowy opis przedmiotu zamówienia
Modernizacja strefy SPA na Pływalni Rodzinnej BOSiR ul. Stroma 1a w Białymstoku

8. Opracowanie powinno zostać dostarczone w wersji papierowej w 4 egzemplarzach oraz w wersji elektronicznej na nośniku elektronicznym (typu Pendrive) trwale dołączonym do jednego egzemplarza wersji papierowej.
9. Elementy dokumentacji w wersji elektronicznej powinny być zapisane w poszczególnych plikach w formacie: doc i pdf dla plików tekstowych, dwg i pdf dla plików rysunkowych,
10. Do opracowanej dokumentacji będzie załączone oświadczenie, że wersja elektroniczna zawiera wszystkie elementy wersji papierowej, jest z nią identyczna.
11. Kosztorysy inwestorskie winny być sporządzone zgodnie z danymi wyjściowymi do kosztorysowania, uzgodnionymi z inwestorem.
12. Przedmiotowa dokumentacja posłuży jako element opisu przedmiotu zamówienia na roboty budowlane
13. Wykonawca w ramach niniejszego zamówienia będzie zobowiązany również do udzielania odpowiedzi na pytania potencjalnych Wykonawców robót budowlanych, które zostaną zadane w postępowaniu zamówienia publicznego na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych oraz wszelkich niezbędnych konsultacji z tym związanych w terminie do 2 dni liczonych od dnia przekazania stosownego wniosku przez Zamawiającego.
14. Zakres wymaganych prac projektowych wskazany w opisie przedmiotu zamówienia nie jest katalogiem zamkniętym, lecz minimalnym z punktu widzenia celu, któremu dokumentacja projektowa ma służyć.
15. Wymaga się stosowania w rozwiązaniach projektowych urządzeń wykorzystujących energię wytworzoną w odnawialnych źródłach energii, a także inne technologie, rozwiązania i wyroby mające na celu budowę obiektu o niskim zużyciu energii.
16. Wykonawca zobowiązany jest w ramach wynagrodzenia do dwukrotnej aktualizacji opracowanych kosztorysów inwestorskich w terminie do 14 dni od otrzymania wezwania od Zamawiającego.
17. Zamawiający udzieli Wykonawcy pełnomocnictwa do wystąpienia w jego imieniu w celu uzyskania potrzebnych opinii, uzgodnień, zezwoleń i decyzji administracyjnych umożliwiających zatwierdzenie opracowanej dokumentacji projektowej i prawidłową realizację prac projektowych. Wykonawca przygotowuje propozycję zakresu wymaganego pełnomocnictwa i wystąpi o jego udzielenie.

IV. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności z:

- 1) Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 poz. 418 z późn. zm.).
- 2) 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 (Dz.U. 2021 poz. 2454).

Załącznik 1B– szczegółowy opis przedmiotu zamówienia
Modernizacja strefy SPA na Pływalni Rodzinnej BOSiR ul. Stroma 1a w Białymstoku

- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609) tj. z dnia 12 lipca 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679).
- 4) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie tj. z dnia 15 kwietnia 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).
- 5) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym z dnia 20 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2458).
- 6) Ustawa o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami Dz.U. z 2019 r. poz. 1696 t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1411.
- 7) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów Dz.U. 2010 Nr 109, poz. 719 t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 822.


Dyrektor BOSiR
Paweł Orpik