

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### I. Informacje wstępne

#### Nazwa zamówienia

Opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego (PFU), koncepcji architektoniczno-urbanistycznej; koncepcji funkcjonalno-użytkowej wraz z doradztwem na etapie postępowania na wybór Wykonawcy Inwestycji pn. „Utworzenie Centrum Badawczo-Analitycznego Narodowego Instytutu Zdrowia Publicznego PZH - Państwowego Instytutu Badawczego w Warszawie przy ul. Powsińskiej 61/63 ”.

#### Adres obiektu budowlanego

Warszawa, ul. Powsińska 61/63.

#### Klasyfikacja przedmiotu zamówienia według Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):

Przedmiot zamówienia obejmuje następujące kody CPV:

KOD WIODĄCY:

71000000-8 – Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne

KODY UZUPEŁNIAJĄCE:

71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych

71242000-6 Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów

71244000-0 Kalkulacja kosztów, monitoring kosztów

71245000-7 Plany zatwierdzające, rysunki robocze i specyfikacje

71248000-8 Nadzór nad projektem i dokumentacją

71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

71251000-2 Usługi architektoniczne i dotyczące pomiarów budynków

#### Definicje

Stosowane w niniejszym dokumencie określenia pisane wielką literą mają znaczenie nadane w dokumencie głównym Umowy.

#### Finansowanie

Inwestycja ma być finansowana w ramach projektu Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO) wspieranego z europejskiego Instrumentu na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności (*Recovery and Resilience Facility* – RRF). Doradca ma obowiązek uwzględnić przy realizacji zamówienia wszelkie

wymagania wynikające z regulacji i dokumentów dotyczących KPO, w szczególności zasadę „nie czynić poważnych szkód” (do no significant harm).

## II. Ogólny opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest opracowanie PFU, Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej oraz Koncepcji funkcjonalno-użytkowej wraz z doradztwem technicznym dla Inwestycji.
2. Na Doradcę mogą zostać nałożone obowiązki związane z bezpieczeństwem, w tym obowiązek poddania się procedurze sprawdzającej w rozumieniu przepisów o ochronie informacji niejawnych.
3. Przedmiot zamówienia został podzielony na 2 Etapy:
  - 1) Etap I: opracowanie Dokumentacji;
  - 2) Etap II: doradztwo techniczne na etapie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wybór Wykonawcy Inwestycji.
4. Doradca zapewni konsultacje z Zamawiającym na każdym etapie realizacji zamówienia w sprawie istotnych elementów mających wpływ na koszty, konstrukcję, technologie i funkcję Obiektu.

## III. Szczegółowe obowiązki Doradcy w ramach Etapu I

1. Sporządzenie kompletnej dokumentacji technicznej wymaganej do przeprowadzenia postępowania o udzielenie Zamówienia na Inwestycję, w tym:
  - 1) Koncepcji funkcjonalno-użytkowej;
  - 2) PFU spełniającego wymagania określone w art. 103 ust. 3 PZP oraz przepisach Rozporządzenia w sprawie dokumentacji projektowej; przy czym wymaga się, aby PFU obejmowało rzetelne oszacowanie kosztów realizacji Zamówienia na Inwestycję, przy uwzględnieniu wytycznych wskazanych w pkt VI.1. SOPZ;
  - 3) Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej wraz z zagospodarowaniem terenu;
    - a) wykonanie badań gruntowo-wodnych terenu przyszłej inwestycji dla potrzeb posadowienia Obiektu oraz opinii geotechnicznych i dokumentacji badań podłoża gruntowego, a w razie konieczności opracowanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej;
    - a) wykonanie charakterystyki energetycznej przegród budynku biorącą pod uwagę termoizolacyjność (należy podać współczynniki K dla przegród). Projekt musi uwzględniać wymagania w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej obowiązujące od 1 stycznia 2021 r.,
    - b) złożenie Oświadczenia na temat wskaźnika EP dla budynku – sprawdzenie czy przyjęte założenia pozwolą uzyskać wymaganą przepisami wartość,

- c) zestawienie powierzchni i kubatury zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych wymienionej w załączniku nr 2 do rozporządzenia, uwzględniając przepisy § 14 pkt 4 lit. a oraz § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
  - d) sporządzenie analizy kosztowo-czasowej dla technologii wykonania Obiektu opracowanej na podstawie zatwierdzonego wariantu Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, wraz z analizą kosztów utrzymania i eksploatacji obiektu wykonanego w danym wariantcie.
5. Zamawiający oczekuje, że Doradca przed przystąpieniem do opracowania Dokumentacji w Etapie I dokona weryfikacji opisu przedmiotu zamówienia sporządzonego przez Zamawiającego i wstępnego opisu potrzeb Zamawiającego pod kątem ich zoptymalizowania oraz zaproponuje zmiany uwzględniające najnowsze osiągnięcia techniczne i kierunki rozwoju między innymi dla branży badawczej.
  6. Celem Dokumentacji jest szczegółowe ustalenie wymagań Zamawiającego, odnośnie pełnego zakresu prac projektowych, a także zakresu niezbędnej dokumentacji formalnoprawnej i robót budowlanych.
  7. Opracowana Dokumentacja musi być wzajemnie skoordynowana technicznie i kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć, tj. do przeprowadzenia postępowania przetargowego na wyłonienie Wykonawcy Inwestycji (prac projektowych oraz robót budowlanych wraz z pierwszym wyposażeniem). Powstała w wyniku wykonania zamówienia Dokumentacja musi być opracowana w sposób umożliwiający przeprowadzenie postępowania przetargowego w celu wyłonienia Wykonawcy Inwestycji w formule „zaprojektuj i wybuduj”.
  8. Opracowany PFU i Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna będą stanowiły opis przedmiotu zamówienia na zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych. Doradca jest zatem zobowiązany bezwzględnie przestrzegać przepisów PZP, wytycznych dot. kwalifikowalności oraz poglądów orzecznictwa i organów kontrolnych dotyczących opisywania przedmiotu zamówienia na zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych.
  9. Doradca uwzględni w szczególności art. 99 PZP, który określa, że przedmiot zamówienia nie można opisywać w sposób, który mógłby utrudniać uczciwą konkurencję, w szczególności przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, jeżeli mogłoby to doprowadzić do uprzywilejowania lub wyeliminowania niektórych wykonawców lub produktów.
  10. Zamawiający zwraca uwagę, że przedmiot zamówienia można opisać przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, jeżeli zamawiający nie może opisać przedmiotu zamówienia w wystarczająco precyzyjny i zrozumiały sposób, a w skazaniu takiemu

towarzyszą wyrazy „lub równoważny”. Jeżeli przedmiot zamówienia został opisany w sposób, o którym mowa powyżej, należy wskazać w opisie przedmiotu zamówienia kryteria stosowane w celu oceny równoważności.

11. Doradca powinien na bieżąco uwzględniać w realizowanej dokumentacji zmiany w przepisach obowiązującego prawa określającego oraz normach związanych z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego. Wszystkie Opracowania objęte zamówieniem powinny być zgodne z przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej obowiązującymi na dzień ich przekazania.
12. Dokumentacja winna być wykonana w oparciu o uzgodnienia, opinie i zawierać akceptację: rzeczoznawcy ds. BHP, rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz rzeczoznawcy ds. higieniczno-sanitarnych.
13. Dokumentacja posiadać będzie również oświadczenie Doradcy o jej poprawności, kompletności i spełnieniu pozostałych powyższych wymagań oraz oświadczenie o zgodności wersji papierowej z elektroniczną.
14. Doradca uzyska wszelkie niezbędne decyzje i uzgodnienia oraz złoży do odpowiednich urzędów wnioski w imieniu Zamawiającego. W szczególności zapewni:
  - 1) Uzyskanie warunków zasilania dla wszystkich wymaganych mediów;
  - 2) Opracowanie wytycznych do projektu drogowego;
  - 3) Uzyskanie niezbędnych uzgodnień z właścicielami ewentualnie kolidujących sieci podziemnych,
  - 4) Uzyskanie innych decyzji i pozwoleń wymaganych do realizacji Inwestycji.
15. W przypadku wystąpienia okoliczności powodujących konieczność uzyskania dodatkowych dokumentów dla inwestycji tj. uzgodnień, decyzji, pozwoleń, opinii, ekspertyz koszt ich uzyskania obciąża Doradcę. Kwestia prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i przygotowania odpowiednich dokumentów w tym zakresie jako części informacyjnej PFU nie leży w zakresie obowiązków Doradcy.
16. Doradca zobowiązany jest do stosowania w rozwiązaniach projektowych wyrobów (materiały i urządzenia) budowlanych dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie oraz z uwagi na specyfikę inwestycji dopuszczonych do stosowania w laboratoriach badawczych.
17. W Etapie I, a jeśli to konieczne – również w Etapie II (w razie niezakończenia konsultacji w trakcie trwania Etapu II) Doradca będzie brał czynny udział w prowadzonych przez Zamawiającego wstępnym konsultacjach rynkowych poprzedzających postępowanie na wybór Wykonawcy Inwestycji.

#### IV. Szczegółowe obowiązki Doradcy w ramach Etapu II

1. W ramach Etapu II świadczenie kompleksowej usługi doradztwa technicznego przy postępowaniu o udzielenie Zamówienia na Inwestycję w trybie „zaprojektuj i wybuduj” w trybie przetargu nieograniczonego.

2. W ramach Etapu II Doradca będzie świadczył usługi doradztwa technicznego na etapie postępowania o udzielenie Zamówienia na Inwestycję w trybie „zaprojektuj i wybuduj” w trybie przetargu nieograniczonego; w zakres zadań Doradcy wchodzi w szczególności:
  - 1) dokonanie aktualizacji opisu przedmiotu Zamówienia na Inwestycję oraz oszacowania kosztów przed wszczęciem postępowania na zasadach określonych w dokumencie głównym Umowy;
  - 2) czynny udział w konsultacjach rynkowych prowadzonych przed wszczęciem postępowania na Zamówienie na Inwestycję;
  - 3) analizowanie na bieżąco odpowiedzi na pytania wykonawców i przygotowywanie projektów wyjaśnień dotyczących Zamówienia na Inwestycję;
  - 4) dokonywanie modyfikacji (poprawek i/lub uzupełnień) w opracowanej dokumentacji;
  - 5) przygotowanie propozycji współczynnika waloryzacji wynagrodzenia Wykonawcy Inwestycji z uwzględnieniem wskaźnika opartego na koszyku składającym się z głównych elementów cenotwórczych wpływających na ostateczny bilans kosztowy kontraktu;
  - 6) wsparcie Zamawiającego w postępowaniach odwoławczych przed Krajową Izbą Odwoławczą i postępowaniach wszczętych na skutek wniesienia skargi na wyrok KIO przed sądem, w tym przygotowanie argumentacji niezbędnej do sporządzenia pism procesowych składanych przez Zamawiającego w KIO lub przed sądem w zakresie części technicznej;
  - 7) udział w naradach i spotkaniach koordynacyjnych na zaproszenie Zamawiającego
3. Wszelkie Opracowania realizowane w ramach Etapu II muszą spełniać wymagania dotyczące Dokumentacji zawarte w Umowie i SOPZ.

## V. Obowiązki Doradcy w zakresie poszczególnych Opracowań

### V.1. Program funkcjonalno-użytkowy (PFU)

1. PFU powinien zawierać:
  - 1) część opisową;
  - 2) część informacyjną;
  - 3) część graficzną/ rysunkową.
2. **Część** opisowa PFU obejmuje:
  - 1) opis ogólny przedmiotu zamówienia w tym:
    - a) charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu;
    - b) aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu Zamówienia na Inwestycję;
    - c) ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe;

- d) szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych, w szczególności:
  - e) powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji;
  - f) wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe
- 2) opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia – w tym zakresie należy określić, podając (z uwzględnieniem specjalistycznej specyfiki obiektu) wymagania dotyczące:
    - a) przygotowania terenu budowy;
    - b) architektury;
    - c) konstrukcji;
    - d) wykończenia;
    - e) zagospodarowania terenu
  - 3) opis wymagań, o których mowa w pkt 2) obejmuje:
    - a) cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych;
    - b) warunki wykonania i odbioru robót budowlanych odpowiadających zawartości specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych.
3. Część informacyjna PFU obejmuje:
- 1) dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymogami wynikającymi z odrębnych przepisów;
  - 2) oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (oświadczenie przekazuje Zamawiający);
  - 3) przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego;
  - 4) mapę do celów projektowych (mapa do celów projektowych - stan na 9 grudnia 2020 r. w posiadaniu Zamawiającego);
  - 5) wyniki badań gruntowo-wodnych na terenie budowy dla potrzeb posadowienia Obiektu;
  - 6) inwentaryzacje zieleni;
  - 7) inwentaryzacje obiektów podlegających rozbiórce, a także uwarunkowania tych rozbiórek (Zamawiający posiada dla budynków podlegających rozbiórce częściowo nieaktualną i niekompletną w wersji papierowej dokumentację archiwalną w zakresie branży budowlanej, sanitarnej i elektrycznej);
  - 8) porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących mediów oraz do dróg (Doradca uzyska warunki zasilania dla wszystkich wymaganych mediów, opracuje wytyczne do projektu drogowego);
  - 9) dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem;
  - 10) inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych

4. Część graficzna/rysunkowa powinna zawierać koncepcję budynku wraz z zagospodarowaniem terenu objętego inwestycją, rzuty, przekroje, widoki elewacji.

5. Forma przekazania PFU:

Całość dokumentacji należy wykonać i przekazać Zamawiającemu:

- 1) w wersji papierowej – 5 kompletów
- 2) w wersji elektronicznej na płycie CD/DVD lub nośniku USB – 1 egzemplarz:
  - w formacie .pdf tzn. cały zakres dokumentacji (wersja elektroniczna dokumentacji w formacie PDF -skany musi być zgodna z egzemplarzem papierowym tzn. zawierać wszystkie podpisy i pieczętki oraz ewentualne zmiany i uzupełnienia wprowadzone odręcznie, dokumenty uzgadniające i zatwierdzające, itd.);
  - komplet dokumentacji w zapisie oryginalnym, umożliwiającym przetwarzanie, część opisowa w formacie .docx, .xlsx oraz część rysunkowa w formacie .dwg.
- 3) Pliki i foldery należy opisać w sposób określający ich zawartość.

#### V.2. Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna wraz z zagospodarowaniem terenu

1. Zadaniem przedmiotowej Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej jest stworzenie wizji architektoniczno-przestrzennej Inwestycji wraz z zagospodarowaniem terenu.
2. W ramach prac nad opracowaniem Koncepcji Doradca opracuje 2 warianty Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej budowy Obiektu wraz z zagospodarowaniem terenu oraz z wstępnymi szacunkowymi kosztami w celu wyboru i zaakceptowania odpowiedniego wariantu. W przypadku konieczności uwzględnienia uwag Zamawiającego co do zastosowanych rozwiązań projektowych, Doradca przedłoży ponownie do akceptacji wybraną Koncepcję architektoniczno-urbanistyczną. Zamawiający wymaga od Doradcy konsultacji z Zamawiającym na każdym etapie opracowywania koncepcji w sprawie istotnych elementów mających wpływ na koszty, konstrukcję, technologię, rozwiązania techniczne oraz funkcję obiektu.
3. Zaakceptowany i wybrany przez Zamawiającego jeden z przedstawionych przez Doradcę wariantów Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej będzie stanowił podstawę do opracowania przez Doradcę PFU. Przy ocenie Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej Zamawiający będzie brał pod uwagę spełnienie wymagań określonych w opisie przedmiotu zamówienia takich jak: jakość/ atrakcyjność proponowanych rozwiązań architektonicznych, funkcjonalno-przestrzennych, zachowanie optymalnych proporcji pomiędzy poniesionymi nakładami a uzyskanym efektem w zakresie funkcji, formy oraz parametrów technicznych i użytkowych.
4. Przedstawione warianty Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej powinny przewidywać rozwiązania przyszłościowe oraz realne do wykonania zarówno pod kątem efektywności ekonomicznej procesu

budowlanego, niskich kosztów eksploatacyjnych w okresie użytkowania Obiektu, jak również pozytywnego oddziaływania na człowieka i środowisko naturalne. Rozwiązania funkcjonalne i przestrzenne Obiektu powinny zapewniać optymalne rozwiązania funkcji Obiektu oraz komfort użytkowania. Obiekt powinien mieć charakter inteligentny i wyposażony w nowoczesne układy sterowania.

5. Architektura Obiektu winna odzwierciedlać rangę i charakter przedsięwzięcia i w sposób zrównoważony nawiązywać do uwarunkowań przestrzennych. Proponowane rozwiązania winny wykorzystywać najnowocześniejsze rozwiązania w zakresie energooszczędności oraz uwzględniać uwarunkowania ekonomiczne określone przez Zamawiającego.
6. Celem Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej jest przedstawienie możliwości realizacji Inwestycji zgodnie z MPZP oraz uwzględnienie wymagań w zakresie specyficznej funkcji zwłaszcza pomieszczeń laboratoryjnych, przy uzyskaniu efektu najlepszego pod względem przestrzennym, funkcjonalnym, estetycznym i eksploatacyjnym.
7. Należy dążyć do uzyskania Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej i zagospodarowania terenu uwzględniającej funkcjonalność Obiektu przy jednoczesnym założeniu wysokiej jakości środowiska wewnętrznego oraz racjonalnie ekonomicznego kosztu realizacji i eksploatacji. Koncepcja musi przewidywać rozwiązania powodujące niskie zapotrzebowanie na energię, w szczególności wskazane w SOPZ:
8. Zaproponowana Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna musi spełniać w sposób optymalny oczekiwania Zamawiającego co do rozwiązań przestrzennych, architektonicznych, funkcjonalnych oraz założeń ekonomicznych.
9. Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna wraz z zagospodarowaniem terenu powinna zawierać część graficzną i opisową.
10. Część graficzna powinna zawierać:
  - 1) koncepcje zagospodarowania terenu Inwestycji (uwzględniająca m. in. usytuowanie Obiektu na działce, jego powiązanie z otoczeniem, układ i organizację wewnętrznej komunikacji i powiązanie z publicznym układem komunikacyjnym, podstawowe parametry Obiektu i zagospodarowania terenu w kontekście MPZP, dojścia i dojazdy do budynku/ów, parkingi, zieleni zorganizowaną, tereny rekreacyjne itp.) wspólnie z rzutami poziomu parteru nowego budynku (ew. budynków) Centrum Badawczo-Analitycznego z zaznaczonym układem wejść, podcieni, podjazdów itp. w skali 1:500 (dopuszczalna jest zmiana skali po uzgodnieniu z przedstawicielami Zamawiającego), naniesioną na mapę do celów projektowych (powierzchnie i nazwy poszczególnych pomieszczeń należy wpisać na rzucie lub w tabeli obok, w odniesieniu do poszczególnych typów funkcji pomieszczeń należy stosować jednolity kod kolorystyczny).
  - 2) rzuty wszystkich kondygnacji budynku ukazujące układ pomieszczeń w skali 1:200 (powierzchnie i nazwy poszczególnych pomieszczeń należy wpisać na rzutach lub w tabeli obok,



w odniesieniu do poszczególnych typów funkcji pomieszczeń należy stosować jednolity kod kolorystyczny, dopuszczalna jest zmiana skali po uzgodnieniu z przedstawicielami Zamawiającego) z uwzględnieniem wymogów funkcjonalnych i koncepcji rozwiązań branżowych, zawartych w opisie przedmiotu zamówienia, rzuty architektoniczne kondygnacji powinny ukazywać układ pomieszczeń, ich wzajemne powiązania poszczególnych funkcji zwłaszcza części laboratoryjnej

- 3) kluczowe elewacje (minimum dwie elewacje) z ukazaniem ich sposobu podziału, organizacji, kolorystyki i przyjętych rozwiązań materiałowych w skali 1: 200 (dopuszczalna jest zmiana skali po uzgodnieniu z przedstawicielami Zamawiającego) z zaznaczonymi współrzędnymi wszystkich kondygnacji;
- 4) charakterystyczny przekrój (minimum 1) w skali 1:200 (dopuszczalna jest zmiana skali po uzgodnieniu z przedstawicielami Zamawiającego) z zaznaczonymi współrzędnymi wszystkich kondygnacji;
- 5) ważniejsze detale architektoniczne (np. detale elewacji) i konstrukcyjne – widok i przekrój w skali umożliwiającej odczytanie/ zrozumienie przyjętych rozwiązań materiałowo-technicznych nowej zabudowy;
- 6) perspektywy i wizualizacje (formie realistycznego rysunku/zdjęcia) w dowolnej technice niezbędne do przedstawienia koncepcji budynku, z zaznaczeniem miejsca wykonania ujęcia na koncepcji zagospodarowania terenu, co najmniej trzy wizualizacje zewnętrzne w tym jedna z „lotu ptaka” w widoku np. :
  - od strony ul. B. Limanowskiego;
  - od strony ul. Konstacińskiej;
  - z „lotu ptaka” w widoku z kierunku wschodnio - północnego.oraz perspektywa, wizualizacja z wnętrza budynku - ujęcie holu głównego.  
Dopuszczalna jest zmiana widoku wizualizacji, perspektywy po uzgodnieniu z przedstawicielami Zamawiającego.
- 7) ewentualne dodatkowe rysunki, szkice, wizualizacje, schematy itp. ukazujące proponowane rozwiązanie;
- 8) Pod względem graficznym opracowanie musi cechować czytelność informacji rysunkowej i tekstowej.

11. Część opisowa powinna zawierać w szczególności:

- 1) opis przyjętej koncepcji zagospodarowania terenu, powiązań funkcjonalno-użytkowych;
- 2) opis przyjętych rozwiązań architektonicznych;
- 3) opis podstawowych rozwiązań architektonicznych, konstrukcji, materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych proponowanych do budowy budynku oraz zagospodarowania terenu;

- 4) zestawienie charakterystycznych parametrów budynku (powierzchnię zabudowy, powierzchnię użytkową, kubaturę, powierzchnię poszczególnych części obiektu w nawiązaniu stref funkcyjnych);
  - 5) zestawienie tabelaryczne powierzchni obszaru opracowania, z podziałem na poszczególne rodzaje powierzchni (bilans powierzchni terenu): zabudowy, utwardzonej, nieutwardzonej, biologicznie czynnej, z podsumowaniem i podaniem procentowego udziału poszczególnych rodzajów powierzchni w powierzchni obszaru opracowania;
  - 6) zestawienie tabelaryczne powierzchni użytkowej wszystkich pomieszczeń budynku, z powierzchnią komunikacji, pomieszczeń gospodarczych i garażu włącznie, z podziałem na poszczególne kondygnacje i z podsumowaniem;
  - 7) informację o łącznym, planowanym koszcie Inwestycji realizowanej na podstawie Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, w tym koszcie rozbiórki;
12. Forma przekazania Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej - całość dokumentacji należy wykonać i przekazać Zamawiającemu:
- 1) W wersji papierowej – 5 kompletów (komplet zawiera część graficzną i opisową dla poszczególnych wariantów Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej)
  - 2) W wersji elektronicznej na płycie CD/DVD lub nośniku USB – 1 egzemplarz:
    - w formacie .pdf tzn. cały zakres dokumentacji (wersja elektroniczna dokumentacji w formacie PDF -skany musi być zgodna z egzemplarzem papierowym tzn. zawierać wszystkie podpisy i pieczętki oraz ewentualne zmiany i uzupełnienia wprowadzone odręcznie, dokumenty uzgadniające i zatwierdzające, itd.);
    - komplet dokumentacji w zapisie oryginalnym, umożliwiającym przetwarzanie, część opisowa w formacie .docx, .xlsx oraz część rysunkowa w formacie .dwg. lub innej formie po uzgodnieniu z przedstawicielami Zamawiającego Pliki i foldery należy opisać w sposób określający ich zawartość.

### V.3. Ogólne wytyczne dotyczące wykonania Koncepcji funkcjonalno-użytkowej

1. Celem opracowania Koncepcji funkcjonalno-użytkowej jest dobór podstawowych parametrów obiektu (kształtu, wymiarów obiektu lub obiektów) oraz wielkości, położenia i wzajemnych powiązań jego części (działów, zakładów, laboratoriów oraz części komunikacyjnych, wspólnych itd.) które będą podlegały uszczegółowieniu w ramach opracowania Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej.
2. Koncepcja funkcjonalno-użytkowa powinna zostać opracowana na podstawie zweryfikowanego przez Doradcę wstępnych założeń Zamawiającego (załącznik nr 1) oraz powinna spełniać uwarunkowania zawarte w załączniku nr 3 (mapa do celów projektowych).
3. Forma przekazania Koncepcji funkcjonalno-użytkowej – Doradca winien dostarczać Zamawiającemu dane w następujących formatach:

- 1) Opracowania opisowe i zestawienia – w formatach plików źródłowych: .docx, .xlsx,
- 2) Rzuty poszczególnych kondygnacji – w formacie .dwg
- 3) W wersji elektronicznej na płycie CD/DVD lub nośniku USB
- 4) Pliki i foldery należy opisać w sposób określający ich zawartość.

#### V.4. Planowane koszty prac projektowych i robót budowlanych.

1. Na podstawie PFU Doradca zobowiązany jest do obliczenia wartości Zamówienia na Inwestycję. Doradca przygotowuje zbiorcze zestawienie kosztów planowanej Inwestycji zgodnie z wytycznymi zawartymi w Rozporządzeniu w sprawie kosztów, umożliwiające przeprowadzenie Zamówienia na Inwestycję zgodnie z PZP. Szacunek kosztów będzie stanowił podstawę wyceny Zamówienia na Inwestycję.
2. Szacunek kosztów powinien obejmować:
  - 1) Szacunkowe koszty planowanych prac projektowych dla budowy budynku i zagospodarowania terenu wraz z nadzorem autorskim;
  - 2) Szacunkowe koszty robót przygotowania terenu;
  - 3) Szacunkowe koszty niezbędnych wyburzeń budynków
  - 4) Szacunkowe koszty robót budowy Obiektu;
  - 5) Szacunkowe koszty robót wykończeniowych
  - 6) Szacunkowe koszty wyposażenia Obiektu, w tym sprzęt/ urządzenia laboratoryjne;
  - 7) Szacunkowe koszty wykonania zagospodarowania terenu i budową obiektów pomocniczych;
  - 8) pozostałe szacunkowe, niewymienione a niezbędne koszty wymagane przez obowiązujące przepisy prawa.
3. Zamawiający wymaga, aby opracowania w zakresie punktów wyżej wymienionych rodzajów kosztów, stanowiły odrębne rozdziały. Każdy z rozdziałów kosztów powinien zawierać tabelę elementów scalonych zawierającą zestawienie wszystkich podrozdziałów i ich wartości z zachowaniem technologii wykonywanych robót.
4. Zbiorcze zestawienie kosztów powinno zostać przekazane Zamawiającemu:
  - 1) W wersji papierowej – 5 kompletów
  - 2) W wersji elektronicznej na płycie CD/DVD lub nośniku USB – 1 egzemplarz w formacie PDF oraz w zapisie oryginalnym, umożliwiającym przetwarzanie.
5. Pliki i foldery należy opisać w sposób określający ich zawartość.
6. Maksymalny planowany łączny koszt wykonania prac realizowanych na podstawie PFU i Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej nie może przekroczyć kwoty 220.000.000,00 zł brutto. Zaproponowane rozwiązania powinny bezwzględnie mieścić się w zakładanym budżecie i w pełnym zakresie oraz w najkorzystniejszy sposób realizować SOPZ. Zmiana kwoty maksymalnej nie stanowi istotnej zmiany Umowy.

7. Doradca dołączy do PFU stosowne oświadczenie zawierające informację, że szacowany koszt wykonania budowy Centrum Badawczo-Analitycznego według opracowanej dokumentacji technicznej nie powinien przekroczyć ww. kwoty.

## VI. Opis Inwestycji

### VI. 1. Obszar objęty opracowaniem – stan istniejący

1. Teren projektowanego zamierzenia inwestycyjnego dot. budowy budynku Centrum Badawczo-Analitycznego wraz zagospodarowaniem terenu stanowi obszar o powierzchni 2,1356 ha i jest zlokalizowany przy ul. Powsińskiej 61/63 w Warszawie na działce ewidencyjnej nr 3 z obrębem 1-05-17. Działka jest w użytkowaniu wieczystym Zamawiającego. Obszar Inwestycji został wskazany w załączniku graficznym nr 3 Z uwagi na możliwości chłonności terenu wskazane jest racjonalne gospodarowanie terenem w sposób umożliwiający realizację innych inwestycji.
2. Na terenie planowanej inwestycji zlokalizowanej przy ulicy Powsińskiej 61/63 w Warszawie istnieją budynki/budowle kubaturowe jak i infrastrukturalne:
  - 1) Budynek główny o powierzchni zabudowy 2 556 m<sup>2</sup>, przeznaczony na cele badawczo – naukowe, lekarskie, administracyjne i socjalne;
    - a) Budynek główny wybudowany w latach 70-tych rozlokowany jest na siedmiu kondygnacjach nadziemnych w układzie korytarzowym, z dwoma wewnętrznymi klatkami schodowymi. W budynku funkcjonuje jedna kondygnacja podziemna, w której umieszczono pomieszczenia techniczne obsługujące budynek wraz z przyłączami mediów.
    - b) Budynek wykonany jest w konstrukcji szkieletowej monolitycznej o poprzecznym układzie.
    - c) Budynek wyposażony jest w instalacje:
      - wod-kan. (c.w.u., z.w., kanalizacji),
      - centralnego ogrzewania, źródłem ciepła dla budynku jest węzeł cieplny zasilany z miejskiej sieci ciepłej,
      - hydrantową,
      - elektryczną,
      - odgromową
      - wentylacji grawitacyjnej,
      - wentylacji mechanicznej nawiewno-wyciągowej,
      - teletechniczne.
      - gazową.
  - 2) Budynek przychodni o powierzchni zabudowy 599m<sup>2</sup> - budynek wolnostojący, parterowy, całkowicie podpiwniczony, murowany o układzie podłużnym i tradycyjnym systemie wykonania.

W budynku znajdują się klatka schodowa, pomieszczenia biurowe, gabinety lekarskie i pomieszczenia laboratorium. Budynek zasilany jest w ciepło z węzła cieplnego zlokalizowanego w budynku głównym.

- 3) Budynek garażu jednopiętrowego o powierzchni zabudowy 204 m<sup>2</sup>
- 4) Pozostałe budynki małej architektury: wiata śmietnikowa, portiernia, basen (fontanna).
- 5) Część budynków zlokalizowanych na terenie inwestycji Zamawiający przewiduje do likwidacji – budynki/budowle zostały wskazane na rysunku w załączniku nr 4.

### 3. Istniejący stan zagospodarowania terenu (został przedstawiony na załączonej mapie do SOPZ):

- 1) Ogrodzenie działki.

Teren działki ogrodzony jest ze wszystkich stron. Istniejące ogrodzenie działki wykonane jest z siatki stalowej mocowanej do słupków stalowych osadzonych w podmurówce betonowej. Bramy wjazdowe stalowe. Ogrodzenie wraz z bramami wjazdowymi podlegają rozbiórce i wykonaniu nowego ogrodzenia wraz z bramami.

- 2) Sieci sanitarne

Teren objęty inwestycją wyposażony jest w istniejącą infrastrukturę podziemną. Na terenie działki Inwestora znajdują się istniejące zewnętrzne instalacje: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, przyłącze do sieci ciepłowniczej, gazu, zewnętrzna instalacja wody bytowo-gospodarczej, instalacja wody do celów przeciwpożarowych, na której zabudowane są hydranty p. pożarowe. Istniejące instalacje będą wymagały wymiany, nowe instalacje zostaną dostosowane do potrzeb planowanej inwestycji.

- 3) Sieci elektryczne i teletechniczne

Na terenie objętym opracowaniem występują sieci kablowe wysokiego napięcia, niskiego napięcia. Dodatkowo w terenie występują sieci oświetlenia terenu oraz przewody telekomunikacyjne. Istniejące instalacje będą wymagały wymiany, nowe instalacje zostaną dostosowane do potrzeb planowanej Inwestycji.

- 4) Istniejąca obsługa działki, drogi, nawierzchnie

Dostęp do drogi publicznej obecnie zapewniony jest z ul. Powsińskiej (główny wjazd na teren działki) oraz ul. B. Limanowskiego i ul. Konstancińskiej (miejsce nowych lokalizacji wjazdu będzie wynikało z opracowanej koncepcji). Istniejące nawierzchnie dróg wewnętrznych oraz parkingów wykonane są jako asfaltowe, betonowe oraz z kostki brukowej. Istniejące ciągi piesze wykonane są z płyt chodnikowych oraz kostki betonowej. Wszystkie nawierzchnie dróg, parkingów i chodników podlegają rozbiórce.

- 5) Istniejąca szata roślinna

Znaczącą część działki zajmuje teren zielony składająca się z trawników, niskiej i wysokiej zieleni. Na terenie Inwestycji będą zlokalizowane zadrzewienia wymagające zgody na wycinkę.

4. Zamawiający posiada dla powyższych budynków oraz zagospodarowania terenu nieaktualną i niekompletną dokumentację archiwalną (wersje papierową) w zakresie branży budowlanej, sanitarnej i elektrycznej. Doradca zobowiązany jest do wykonania inwentaryzacji dla celów projektowych w zakresie niezbędnym do wykonania dokumentacji objętej przedmiotem zamówienia.

## VI.2. Kształtowanie nowej zabudowy

1. Teren przedmiotowej inwestycji objęty jest MPZP – Uchwała nr LXVIII/1817/2013 Rady m. st. Warszawy z dnia 17 października 2013 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadyby Północnej – część pierwsza*.
2. Wybrane informacje dotyczące planowanej inwestycji oraz warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieruchomość Zamawiającego stanowiąca działkę ewidencyjną nr 3 z obrębu 1-05-17 jest objęta w MPZP kategorią E1 UN – Usługi nauki (instytuty naukowo badawcze) z dopuszczeniem budynków administracji i pracy biurowej.
  - 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 3,0,
    - maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu – 50%,
    - maksymalna wysokość budynków – 24 m, 7 kondygnacji,
    - minimalna wysokość budynków – 8 m, 2 kondygnacje,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 40 %,
  - 3) Maksymalna powierzchnia garaży i parkingów zewnętrznych 5 000 m<sup>2</sup>, nie więc niż 190 miejsc parkingowych
  - 4) Ochronę istniejących nasadzeń zieleni wysokiej i zieleni ozdobnej na terenach zabudowy (między innymi UN), przez jej zachowanie i pielęgnację, a w przypadku konieczności jej usunięcia, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, wprowadza się obowiązek jej uzupełnienia po zakończeniu robót budowlanych
  - 5) W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
    - z obiektów nowo realizowanych wody opadowe w pierwszej kolejności powinny być zagospodarowane w miejscu ich powstania, tj. w obrębie działki budowlanej,
    - wody opadowe i roztopowe pochodzące z nieprzepuszczalnych powierzchni zanieczyszczonych (ulice, drogi, parkingi) należy zagospodarować przez lokalne ich retencjonowanie i wprowadzenie do ziemi po podczyszczeniu. W przypadku braku takiej możliwości wody te należy powierzchniowo odprowadzić do kanalizacji deszczowej:

- -po uprzednim zbilansowaniu i uzgodnieniu ilości odprowadzanych wód z dysponentem kanalizacji
  - po ich oczyszczeniu do parametrów zgodnych z wymaganiami przepisów odrębnych, w lokalnych urządzeniach,
  - wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów, tarasów, terenów zieleni, chodników itp. mogą być odprowadzane bez oczyszczenia do ziemi w obrębie działki ich powstania, a jeśli będzie to niemożliwe do kanalizacji deszczowej
- 6) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- ustala się zaopatrzenie budynków w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - zaleca się wspomaganie zaopatrzenia w ciepło z alternatywnych, niskoemisyjnych i odnawialnych źródeł energii, takich jak kolektory słoneczne, lub z urządzeń wytwarzających ciepło i energię elektryczną w skojarzeniu na potrzeby lokalne

### VI.3. Niezbędne wymagania funkcjonalno-użytkowe dla Centrum Badawczo-Analitycznego

1. Obiekt wraz z infrastrukturą towarzyszącą ma obejmować następujące części – strefy/ zespoły funkcjonalne :
  - 1) Strefa laboratoriów wyposażonych w zintegrowane innowacyjne zaplecze laboratoryjne, w skład którego wchodzi 41 laboratoriów o szerokim zakresie bezpieczeństwa biologicznego (Biosafety Level), w tym:
    - 20 laboratoriów objętych wymaganiami BSL-1
    - 19 laboratoriów objętych wymaganiami BSL-2,
    - 1 laboratorium objętym wymaganiami BSL-3 do badań środowiskowych
    - 1 laboratorium objętym wymaganiami BSL-3+ do badań na materiale ludzkim.
  - 2) Strefa (powierzchnia) szkoleniowa wraz z kampusem wykorzystywana w przyszłości na Centrum Badawczo-Analityczne oraz inne podmioty ochrony zdrowia do prowadzenia stacjonarnej działalności edukacyjnej i profilaktyczno-szkoleniowej – powierzchnia użytkowa strefy szkoleniowej wraz z kampusem: ok. 3.000 m<sup>2</sup> .
  - 3) Strefa administracyjno-biurowa, techniczna, przestrzeń niezbędna do prowadzenia podstawowej działalności Instytutu
  - 4) Strefa podziemna – stanowi przestrzeń przeznaczoną odpowiednio na archiwum garaż podziemny, część obsługowo-techniczną.
2. Wymagania wskazane w ust. 1 są wymaganiami niezbędnymi, które mogą podlegać zmianom jedynie w razie zmian zakresu dokumentów stanowiących podstawę uzyskania finansowania Inwestycji.
3. Zamawiający zaleca opracowanie PFU i Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej dla jednego docelowego budynku zapewniającego spełnienie wszystkich funkcji określonych zakresem działalności

statutowej przez na przykład wyodrębnienie w nim poszczególnych części organizacyjnych za pomocą odpowiednich stref bezpieczeństwa, izolacyjnych, ochronnych, ograniczonego dostępu itp.

4. Jeśli spełnienie tych warunków w jednym budynku okaże się nieracjonalne z punktu widzenia efektywności realizacji Inwestycji lub utrzymania Obiektu, dopuszcza się wykonanie docelowego Obiektu złożonego z kilku odrębnych budynków rozmieszczonych w taki sposób, aby spełnić wymagania MPZP – część I z załącznikami.
5. Z uwagi na możliwości chłonności terenu wskazane jest racjonalne gospodarowanie terenem w sposób umożliwiający realizację innych inwestycji.

#### VI.4. Inne wymagania dotyczące Inwestycji

1. Należy dążyć do uzyskania Obiektu i zagospodarowania terenu uwzględniającej funkcjonalność Obiektu przy założeniu wysokiej jakości środowiska wewnętrznego oraz racjonalnie ekonomicznego kosztu realizacji i eksploatacji.
2. Przewidywane rozwiązania muszą przewidywać rozwiązania powodujące niskie zapotrzebowanie na energię, w szczególności:
  - wysoki standard ochrony cieplnej budynków i niskie straty ciepła przez przenikanie przez przegrody zewnętrzne, ochronę przed przegrzewaniem,
  - proekologiczne systemy pozyskiwania energii odnawialnej takie jak: ogniwa fotowoltaiczne czy pompy ciepła, rozwiązania współpracujące z podstawowymi, tradycyjnymi źródłami energii, jakimi będą: miejska sieć energetyczna oraz miejska sieć ciepłownicza
  - zastosowanie energooszczędnych urządzeń (co najmniej wysokosprawne chłery, oprawy oświetleniowe LED, rekuperatory ciepła powietrza wywiewanego itp.)
  - zastosowanie odpowiedniego sterowania poprawiającego energooszczędność budynku np. wykorzystanie wentylacji do nocnego schładzania budynku, sterowanie oświetleniem itp.,
  - zastosowanie energooszczędnych urządzeń
  - rozwiązania przyczyniające się do oszczędnego gospodarowania wodą pitną oraz retencji wód opadowych na terenie inwestycji (instalacje odzyskiwania wody deszczowej oraz wody „szarej”), rozwiązania współpracujące z podstawowym, tradycyjnym źródłem poboru wody jakim jest miejska sieć wodociągowa.

#### VII. Dokumenty Zamawiającego

1. Zamawiający przekaze Doradcy następujące dokumenty:



- a) Uchwała nr LXVIII/1817/2013 Rady m. st. Warszawy z dnia 17 października 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadyby Północnej – część pierwsza.
  - b) Mapę do celów projektowych;
  - c) Wstępne założenia funkcjonalne działów i zakładów.
2. Doradca ma obowiązek ocenić przydatność innych dokumentów pozostających w dyspozycji Zamawiającego dla części informacyjnej PFU oraz uzyskać w imieniu Zamawiającego pozostałe dokumenty niezbędne dla prawidłowego sporządzenia PFU.
  3. Zamawiający zastrzega możliwość dokonywania zmiany materiałów przekazanych Doradcy. W przypadku wprowadzenia przez Zamawiającego zmian do dokumentów istotnych dla wykonywania czynności Doradcy, w szczególności zmian założeń, w trakcie obowiązywania Umowy, Doradca będzie zobowiązany uwzględnić te zmiany i odpowiednio dostosować wszystkie dokumenty i czynności do zmienionej treści dokumentów.

#### VIII. Załączniki do SOPZ

Załącznikami do SOPZ będą:

1. wstępny opis potrzeb zamawiającego
2. MPZP
3. mapa do celów projektowych
4. mapa dotycząca planowanych wyburzeń