

OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ KONCESJODAWCY (zwana dalej „OPWK”)

Niniejszy OPWK ma na celu umożliwienie przygotowania się zainteresowanych podmiotów, po złożeniu wniosku o zawarcie umowy koncesji, do udziału w negocjacjach prowadzonych z Koncesjodawcą

1. Nazwa i adres Koncesjodawcy.

Gmina Miasta Gostynina, zwana w dalszej części „Koncesjodawcą” z siedzibą w Gostyninie, ul. Rynek-26, Regon 611 015 431, NIP 971 066 49 61

2. Podstawa prawna postępowania.

Koncesja udzielana jest zgodnie z ustawą z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 101), zwaną dalej „ustawą”.

3. Opis przedmiotu koncesji.

3.1. Przedmiotem koncesji jest zaprojektowanie i wybudowanie na zasadach koncesji na roboty budowlane obiektu pn.: **Centralny Park Rekreacji, Balneologii, Turystyki i Wypoczynku pn: „Termy Gostynińskie”**

3.2. Opis robót budowlanych.

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie wielofunkcyjnego obiektu (grupy budynków) wraz z infrastrukturą pn. **CENTRALNY PARK REKREACJI, BALNEOLOGII, TURYSTYKI I WYPOCZYNKU „TERMY GOSTYNIŃSKIE”**.

Przedmiotowe przedsięwzięcie inwestycyjne przewidziane jest do realizacji w północnej części miasta Gostynina, na terenie prawobrzeżnym rzeki Skrwa o wielkości ok. 17ha, wraz z obszarem odwiertu geotermalnego, w tym oddalony o ok. 1 km – obszar odwiertu GT-2.

W skład przedsięwzięcia inwestycyjnego wchodzi następujące zadania:

L.P.	Zadanie / nazwa
1.	Wielofunkcyjny budynek główny Term: <ul style="list-style-type: none">▪ Część wejściowa – centralna (łącnik)▪ Skrzydło wschodnie – funkcje hotelowe oraz uzupełniające▪ Skrzydło zachodnie – funkcje rekreacji wodnej, balneologiczno-leczniczej, komercyjne oraz uzupełniające
2.	Kąpielisko zewnętrzne wraz z plażami
3.	Lodowisko zewnętrzne wraz z budynkiem zaplecza
4.	Elementy zagospodarowania (Mini-golf, Plac zabaw, Korty tenisowe, Tężnie solankowe, wraz z budynkiem zaplecza)
5.	Drogi i parkingi, ciągi piesze i pieszo-jezdne
6.	Kanał ulgi przy lokalnej rzece „Skrwa”
7.	Elementy zasilania geotermalnego
8.	Zieleń urządzone
9.	Pozostała infrastruktura techniczna oraz sieć uzbrojenia terenu

3.3. Opis prawa do korzystania z obiektu.

Wynagrodzeniem za wykonanie przedmiotu koncesji jest prawo do korzystania z obiektu pn.: „Termy Gostynińskie” wraz z zapłatą Koncesjodawcy.

Prawo do korzystania z obiektu upoważnia Koncesjonariusza do zarządzania nim przez okres przewidziany w ofercie oraz do czerpania korzyści pochodzących m. In. ze sprzedaży świadczonych usług oraz z dysponowania obiektem w tym okresie.

3.4. Cel powstania i funkcje jakie ma pełnić Obiekt z podziałem na funkcje i parametry poszczególnych budynków i budowli.

Zasadniczym celem przedsięwzięcia jest uruchomienie nowoczesnego wielofunkcyjnego obiektu turystyczno-rekreacyjnego, który stanowić będzie wizytówkę turystyczną regionu i jednocześnie skuteczne narzędzie walki na rynku usług turystycznych. Skala oraz zakres przedsięwzięcia powoduje, że będzie ono konkurowało nie tylko z innymi produktami turystycznymi na terenie woj. mazowieckiego, ale również w skali ogólnopolskiej a także międzynarodowej /m.in. z podobnymi obiektami na Słowacji oraz Węgrzech/.

Kompleks „Termy Gostynińskie” wraz z zagospodarowaniem powinien :

- spełnić funkcję centrum rekreacji i profilaktyki zdrowotnej, jako znaczący przedmiot skierowany do lokalnej grupy docelowej oraz sąsiadujących aglomeracji: warszawskiej i łódzkiej
- uzupełnić regionalną ofertę w zakresie obiektów rekreacyjnych
- zaoferować szeroki zakres usług zdrowotnych i kulturalno-społecznych

Należy zaplanować odpowiednie zagospodarowanie, uzbrojenie i urządzenie terenu, w zakresie umożliwiającym funkcjonowanie obiektów i ich techniczną obsługę zgodnie z przeznaczeniem i w sposób spełniający wymagania przepisów.

Koncesjonariusz uzyska prawo użytkowania odwiertu.

Główny podział wymaganej powierzchni

- W zakres określonej powierzchni netto należy zaprojektować:
 - Powierzchnie użytkowe obejmujące: sale rekreacyjno-sportowe uzupełniające, strefy wejściowe, sanitariaty, szatnie, administrację, zaplecze gastronomiczne, magazyny, zaplecza personelu
 - Powierzchnie ruchu: korytarze, windy, pochylnie (w miarę potrzeb), drogi ewakuacyjne, klatki schodowe i schody
 - Powierzchnie usługowe: pomieszczenia techniczno-serwisowe

Funkcje wiodące

Zgodnie z założeniami podstawowymi w ramach wielofunkcyjnej struktury budynku głównego term założyć należy następujące wiodące części:

- Część wejściowa – centralna (łącznie)
- Skrzydło wschodnie – funkcje hotelowe oraz uzupełniające
- Skrzydło zachodnie – funkcje rekreacji wodnej, balneologiczno-leczniczej, komercyjne oraz uzupełniające

Funkcje uzupełniające

Obok funkcji wiodących, należy uwzględnić zakres stanowiący o charakterze wielofunkcyjnym obiektu, powiększającą jego ofertę rekreacyjno-sportową, wypoczynkową gastronomiczną, komercyjną oraz kulturalną skierowaną do użytkowników, w szczególności

lokalnych.

Funkcje te stanowią również o elastyczności i gwarancji pełniejszego wykorzystania obiektu, w okresach bez pełnego obłożenia, tj. w okresach pozasezonowych. W zakres opisywanych funkcji w budynku głównym wchodzi m.in.

- gastronomia i restauracja,
- klub nocny z bowlingiem
- przestrzeń komercyjna
- sale wystawowo-impresyjne
- balneologia lecznicza i terapie
- fitness w ramach części SPA

W ramach zagospodarowania terenu, w skład funkcji uzupełniających wyróżnić należy:

- minigolf
- lodowisko sezonowe
- korty tenisowe
- łąźnie solankowe
- wolnostojący budynek zaplecza jako element rekreacji zewnętrznej

Funkcje obsługujące

Pomieszczenia lub grupy pomieszczeń wchodzące w skład zaplecza i obsługi techniczno-serwisowej oraz komunikacyjnej obiektu:

- zaplecza personelu
- administracja
- szatnie i obsługa
- sanitariaty
- pomieszczenia techniczne, pomocnicze i magazynowe
- parkingi

W zakresie zagospodarowania terenu

- parkingi (z podziałem na miejsca postojowe dla autokarów i samochodów osobowych)
- chodniki
- drogi dojazdowe i place
- kanał ulgi

Bilans miejsc parkingowych

Wymagania Koncesjodawcy w zakresie bilansu miejsc postojowych w przestrzeni parkingowej:

- Ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych: **552**
- Ilość miejsc postojowych dla autokarów: **19**

W ramach bilansu miejsc parkingowych dla sam. osobowych należy wyodrębnić miejsca z przeznaczeniem dedykowanym dla gości hotelowych:

- gości hotelowych: **70** szt. (ok. 1/3 bilansu ilości pokoi)
- personelu, administracji i obsługi: **50** szt.

Charakterystyka funkcjonalno-przestrzenna stref budynku głównego

Powyższe części podzielone zostały co do wymagań na **strefy** obejmujące **pomieszczenia, grupy pomieszczeń** lub kolejny podziały na **podstrefy**.

Opis głównych cech i charakterystyki stref:

<i>Zakres / strefa</i>	<i>Opis / charakterystyka</i>
CZĘŚĆ	▪ Funkcja łącznika pomiędzy zasadniczymi skrzydłami

<i>Zakres / strefa</i>	<i>Opis / charakterystyka</i>
WEJŚCIOWA	<p>budynku – wschodniego i zachodniego.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Parter obejmujący główny hol wejściowy.▪ Charakter przelotowy holu – wejście główne od strony południowej i pomocnicze od północnej – z przeznaczeniem dla użytkowników.▪ Brak konieczności bezpośredniego powiązania z częścią hotelową, która zostanie objęta odrębnym równorzędnym wejściem.▪ Wymagane położenie centralne względem całości budynku▪ Reprezentacyjne wejście - wysoki standard wykończenia, charakterystyczny dla budynków o analogicznych funkcjach,▪ Centralny punkt informacyjny przeznaczony do obsługi użytkowników klientów.▪ Wymagana szatnia odzieży wierzchniej▪ Powiązanie z poszczególnymi wiodącymi i uzupełniającymi funkcjami budynku, w tym rozkład przestrzenny holu min. na 3 kondygnacje, umożliwiające właściwe połączenia tych stref.▪ Utworzenie układu antresol dla poziomu 2 i 3 holu (po analizie uwarunkowań ppoż. w ramach projektu budowlanego). Piętra holu w układzie antresol połączone również z poszczególnymi piętrami hotelu, z kontrolą kierunku dostępu.▪ Preferowana wysokość, jako wynikająca z wymagań umożliwiające obsługę poszczególnych stref.▪ Uwzględnienie w szczególności powiązania widokowego (np. ściany przeszklonej) z częścią gastronomii. Wymaganie dotyczy również otoczenia zewnętrznego przy częściach wejściowych – fasada południowa i północna.
HOTEL	<ul style="list-style-type: none">▪ Wymagania właściwe jak dla standardu hotelu 4*.▪ Wymagany budynek 4-piętrowy, w tym parter z przeznaczeniem na stopę hotelową oraz piętra z przeznaczeniem na pokoje oraz apartamenty.▪ Układ dwutraktowy liniowy pięter pokoi hotelowych.▪ Strefa posiadająca odrębne wejście hotelowe od strony południowej czołowej elewacji budynku.▪ Ukształtowanie stopy hotelowej zawierające podstrefy obsługi technicznej, administracji, zaplecza serwisowego i personelu.▪ Hol wejściowy powiązany komunikacyjnie z restauracją hotelową, centrum konferencyjnym, pasażem części komercyjnej, zapleczem serwisowo-technicznym budynku.▪ Wymagane min. 2 dźwigi osobowe z przeznaczeniem dla użytkowników (w tym dla obsługi serwisowej).▪ Preferowane wysokości zgodnie z załączonymi rysunkami.▪ Brak wymaganego bezpośredniego sąsiedztwa z główną częścią wejściową (holu): możliwe połączenie poprzez pasaż strefy komercyjnej.▪ Możliwość wyodrębnienia całej strefy dla operatora zewnętrznego – poprzez wymagane uniezależnienie techniczno-funkcjonalne tej części.

<i>Zakres / strefa</i>	<i>Opis / charakterystyka</i>
RESTAURACJA HOTELOWA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sala konsumpcyjna o parametrach zgodnie z zał. programem powierzchniowym. ▪ Odrębna szatnia dla zewnętrznych użytkowników przy części wejściowej. ▪ Zawarte w ramach strefy powiązane Lobby, tj. zgrupowane miejsce siedzisk i ław o podwyższonym standardzie, powiązane z barkiem, gdzie serwowane są napoje i drobne przekąski. Lobby posiada bezpośredni dostęp do holu wejściowego części hotelowej. ▪ z bezpośrednim dostępem do holu wejściowego części hotelowej. ▪ Własne autonomiczne zaplecze kuchenne-magazynowe i socjalne, z dostępem od północnej strony obiektu. Kuchnia niezależna.
CENTRUM KONFERENCYJNE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strefa o przeznaczeniu konferencyjnym z programem dla wielu sal konferencyjnych, foyer dla użytkowników oraz zapleczem. ▪ Wymagana jedna sala o układzie amfiteatralnym. ▪ Możliwość łączenia poszczególnych mniejszych sal ▪ Szczegóły wg załączonego programu powierzchniowego.
KOMERCJA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zgrupowany układ punktów komercyjnych, opcjonalnie z przeznaczeniem pod wynajem najemcom zewnętrznym. ▪ Zaproponowany podział strefy należy przyjąć jako preferowany – możliwość wspólnego łączenia poszczególnych stref w oparciu o poprzedzające umowy wzajemne z operatorami wymagającymi większych powierzchni. ▪ Funkcje dedykowane wg programu powierzchniowego (fryzjer, przedszkole) do utrzymania, lecz z możliwością podzlecania najemcom zewnętrznym o właściwych kwalifikacjach. ▪ Komunikacja główna w postaci pasażu, pełniąca funkcję połączenia pomiędzy częścią wejściową a holem części hotelowej - o wysokim standardzie wykończenia. Wymagane witryny przeszklone do poszczególnych punktów komercyjnych. ▪ Nie wymaga się symetrycznego układu rozmieszczenia poszczególnych punktów komercyjnych względem osi pasażu. ▪ Preferowany układ pasażu o kierunku zachód-wschód ▪ Nie wymaga się dodatkowych komunikacji obsługujących punkty od strony tylnego zaplecza – dostawa od strony pasażu. Opcjonalne umożliwienie dla punktów komercyjnych zlokalizowanych po północnej stronie, powiązania zapleczy na zewnątrz budynku, wyłącznie dla spełnienia funkcji serwisowo - dostawczej. ▪ Od strony frontowej wymagane witryny dla punktów komercyjnych zlokalizowanych po południowej stronie, z możliwością realizacji własnych wejść bezpośrednio z zewnątrz, wyłącznie po ustaleniach z operatorami /

*Koncesja na zaprojektowanie i budowę obiektu pn:
Centralny Park Rekreacji, Balneologii, Turystyki i Wypoczynku „TERMY GOSTYNIŃSKIE”*

<i>Zakres / strefa</i>	<i>Opis / charakterystyka</i>
	<p>najemcami zewnętrznymi oraz po akceptacji Koncesjodawcy.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Poszczególne punkty komercyjne będą wyposażone we własne zaplecze magazynowo- sanitarne. ▪ Ustala się ewentualną możliwość połączenia pozostałych funkcji uzupełniających (np. restauracji hotelowej, administracji) z przestrzenią pasażu w proporcjach nie przekraczających 1/3 długości ściany tego pasażu. Wówczas koniecznym będzie uzyskanie akceptacji Koncesjodawcy.
GASTRONOMIA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Program gastronomiczny o parametrach wg załączonego programu powierzchniowego. ▪ Strefa niezależna od restauracji hotelowej. ▪ Preferowany charakter gastronomii szybkiej obsługi, lecz z pełnym programem kuchennym do przygotowania posiłków (kuchnia niezależna). ▪ Własne zaplecze sanitarne dla użytkowników z podziałem damsko-męskim
CZĘŚĆ KLUBOWA (NOCNA)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Program klubowy obejmujący funkcję barku z bowlingiem. ▪ Umożliwienie serwowania w barku napoi (przeznaczenie wiodące), w tym napoi alkoholowych. Stąd zaplecze barku bez kuchni niezależnej – ewentualne posiłki wyłącznie jako podgrzewane w ramach własnego zaplecza. ▪ Sala imprezowa (taneczna) z przeznaczeniem do organizacji dyskotek. ▪ Bowling wielotorowy, rozwiązania systemowe ze zgrupowanymi siedziskami użytkowników, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie standardami. ▪ Własne zaplecze sanitarne użytkowników. ▪ Preferowana lokalizacja na parterze
STREFA POD BASENAMI WEWNĘTRZNYMI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poziom parteru (kondygnacja naziemna). ▪ Powierzchnia techniczna obejmująca połączenie ze stacją uzdatniania wody basenowej. ▪ Preferowana lokalizacja stacji uzdatniania wody użytkowej dla obiektu. Alternatywna lokalizacja w ramach strefy zaplecza techniczno-serwisowego. ▪ W ramach optymalizacji powierzchni wymaga się realizację niektórych elementów wchodzących w skład technologii i zaplecza technicznego w strefie pod basenami, takich jak układy pomp, filtrów, zbiorników przelewowych, central wentylacyjnych, układ instalacji wod-kan, zasilania i powrotu wody basenowej, kanałów wentylacyjnych, c.o. etc.). Odstępstwa lub brak możliwości realizacji wymagają akceptacji przez Zamawiającego. Konieczność wentylowania mechanicznego tej strefy.
STREFA POD BASENAMI ZEWNĘTRZNYMI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poziom parteru (kondygnacja naziemna). ▪ Zasady funkcjonowania i wymagania analogiczne do strefy pod basenami wewnętrznymi. ▪ Zasada grupowania powierzchni przeznaczonej jako technicznej z przestrzenią strefy pod basenami wewnętrznymi.

<i>Zakres / strefa</i>	<i>Opis / charakterystyka</i>
ZAPLECZE TECHNICZNO- SERWISOWE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stropodach stanowi strefę plaż basenów zewnętrznych ▪ Strefa przeznaczona głównie dla obsługi technicznej budynku – skrzydła zachodniego i części wejściowej. Dotyczy to m.in. następujących elementów: węzeł cieplny, wentylatornie, stacje transformatorowe, rozdzielnie elektryczne. ▪ Możliwość realizacji w miarę potrzeb pojedynczych części technicznych w innych strefach – wyłącznie po analizie projektowej, w ramach optymalizacji przestrzeni instalacyjnych pozostaje do akceptacji Koncesjodawcy. ▪ Przedmiotowa strefa obejmować powinna pomieszczenia lub ich grupy o charakterze serwisowym, tj. śmietników, warsztatu, magazynów sprzętu wewnętrznego i zewnętrznego etc. ▪ Przedmiotowe zaplecze nie obejmuje części hotelowej, posiadające niezależne zaplecze techniczno-serwisowe. Możliwość grupowania rozwiązań wspólnych dla skrzydeł wyłącznie za akceptacją Zamawiającego, po analizie projektowej i poszczególnych warunków technicznych.
ADMINISTRACJA OBIEKTU	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Program strefy obejmujący obsługę funkcji skrzydła zachodniego i strefy wejściowej. ▪ Strefa nie obsługuje części skrzydła funkcji hotelowej, posiadającego własne zaplecze administracji lub zarządu hotelu.
PARK WODNY	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Główna część skrzydła zachodniego budynku ▪ Jednoprzestrzenna hala basenowe w ramach 1. piętra budynku skrzydła zachodniego ▪ Pełny program rekreacji wodnej oferujący zróżnicowane pod względem kształtu i atrakcji niecki basenowe. ▪ Zastosowanie bogatego programu zjeżdżalni wodnych z indywidualnymi lub zgrupowanymi lądowiskami. ▪ Program urozmaicony pojedynczymi punktami jacuzzi i systemowymi dużymi wieloosobowymi wannami hydromasażowymi, tzw. whirlpoolami ▪ Widoczny podział na część przeznaczoną dla dorosłych, młodzieży i dzieci. ▪ Otwarcie widokowe na część zachodnią terenu. Należy dążyć do maksymalizacji otwarcia widokowego z jednoczesną optymalizacją zastosowanych przeszkleń fasadowych. ▪ Zaplecze szatniowe z kabinami przelotowymi i wspólną koedukacyjną częścią szafek. Podział damsko-męski sanitariatów. ▪ Niecki basenowe o kształtach swobodnych, lecz uformowanych w sposób umożliwiający zachowanie czystości basenów. Zakres do wykonania w ramach koncepcji architektonicznej do przedłożenia Koncesjodawcy celem akceptacji. ▪ Kształty części pływackich i nauki pływania – wyłącznie w formie niecek prostokątnych. Możliwość łączenia z nieckami

Zakres / strefa	Opis / charakterystyka
	<p>rekreacyjnymi części pływackich w ramach wspólnego obiegu i lustra wody.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wyklucza się łączenie basenów (obiegów wody) przeznaczonych dla dzieci z basenami dla dorosłych i młodzieży. ▪ Zaplecze barowe dla tzw. „strefy mokrej” ▪ Możliwość kontrolowanego dostępu do części SPA. ▪ Program rekreacyjny o parametrach wg załączonego programu powierzchniowego i specyfikacji szczegółowej. ▪ Wymagane pełne oznakowanie strefy w zakresie informacji i bezpieczeństwa. ▪ Wymagane zaplecze magazynowe i ratowników wspólne z monitoringiem strefy Parku Wodnego.
KĄPIELISKO ZEWNĘTRZNE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Program basenów zewnętrznych. ▪ Przyległe plaże basenowe nad strefą pod basenami. ▪ Wszystkie baseny połączone przepławkami z plażami parku wodnego ▪ Dostęp dla użytkowników z hali basenowej parku wodnego ▪ Konieczność stosowania parawanów osłaniających na plażach – osłona przed wiatrem luster wody. ▪ Kształty basenów powinny posiadać możliwość zastosowania basenowych rolet przykrywających ▪ Zakres do wykonania w ramach koncepcji architektonicznej pozostaje do przedłożenia Koncesjodawcy celem akceptacji.
SPA & WELLNESS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Program obejmujący dwukondygnacyjny układ podziału na części saunowo-balneologiczne i fitness. ▪ Odrębne względem parku wodnego zaplecze szatniowo-sanitarne o wyższym standardzie wykończenia ▪ Zgrupowanie poszczególnych pomieszczeń w tzw. grupy tematyczne, związane z różnorodnymi tradycjami kształtowania saun, tj. część ogólna, orientalna, nordycka, antyczna. ▪ Odrębne solarium jako usługa pokrewna. ▪ Barek przeznaczony do serwowania napoi i niewielkich posiłków – wyłączenie dla użytkowników tej strefy. Zaplecze z możliwością podgrzewania posiłków. Brak kuchni niezależnej. ▪ Połączenie ze SPA zewnętrznym ▪ W obrębie kondygnacji niższej - wielofunkcyjne centrum fitness z siłowniami, salami gimnastycznymi, gry w Squash, wraz z wymaganym zapleczem magazynowym. ▪ Połączenie ze strefą części wejściowej do budynku – za wspólnymi kasami z Parkiem Wodnym. ▪ Wewnętrzne połączenie ze strefą balneologii leczniczej z zachowaniem kontroli dostępu. ▪ Wymagane otwarcie widokowe (np. północno-zachodnie) jedynie w zakresie przyległym do SPA zewnętrznego.

<i>Zakres / strefa</i>	<i>Opis / charakterystyka</i>
STREFA POD BASENAMI SPA ZEWNĘTRZNEGO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poziom parteru ▪ Wymagania analogiczne jak dla strefy pod basenami kąpieliska zewnętrznego przy Parku Wodnym ▪ Podejścia technologiczne do urządzeń saun na płycie plażowej SPA zewnętrznego ▪ Wymagana optymalizacja powierzchni, prowadząca do niskiego udziału tej powierzchni względem uzyskanej powierzchni plaży SPA zewnętrznego, np. częściowe zagęszczenia gruntów pod saunami, etc.
SPA - ZEWNĘTRZNE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wyodrębniona autonomiczna strefa zewnętrzna dostępna dla użytkowników z komunikacją ze SPA & Wellness – 1 piętro. ▪ Otwarcie widokowe na część zachodnią terenu ▪ Wymagane rozdzielanie względem plaż kąpieliska zewnętrznego. ▪ Częściowa osłona przestrzeni kąpieliska wokół basenów parawanami celem osłony przed wiatrem luster wody. ▪ Centralnie uformowana niecka basenowa ▪ Zewnętrzne stylizowane kabiny saun suchych, wraz z małopowierzchniową niecką do zanurzania na płycie plaży.
BALNEOLOGIA LECZNICZA I TERAPIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strefa wielofunkcyjna związana z profilaktyką zdrowotną o funkcji sanatoryjnej ▪ Program usług balneologicznych i terapii profilaktycznej, wraz z poradami lekarskimi w ramach pomieszczeń dedykowanych poszczególnym zabiegom. Oznaczenie jako podstrefa „poradni profilaktyki zdrowotnej i zabiegów”. ▪ Pozostały podział na poszczególne podstrefy obejmujące zgrupowane pomieszczenia o podobnym przeznaczeniu, tj. hydroterapia i inhalacje, krioterapia, kinezyterapia (w tym masaże), borowiny (kąpiele i okłady). ▪ Własne zaplecze personelu ▪ Odrębne wejście z głównej części wejściowej, wraz z recepcją czołową / kasą. ▪ Połączenie kontrolowane ze strefą SPA & Wellness ▪ Odrębne szatnie dla użytkowników z podziałem damsko-męskim. ▪ Wprowadzony elastyczny program gabinetów zabiegowo-lekarskich. ▪ Możliwość wprowadzenia zamiennie dodatkowych lub pokrewnych usług odbiegających od propozycji programowej, a mieszczących się pod pojęciem balneologii, w granicach dopuszczalnych przepisami oraz akceptowanych przez Koncesjodawcę.
ZAPLECZE ELEMENTÓW REKREACJI ZEWNĘTRZNEJ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Niezależne zaplecze serwisowo-techniczne obsługujące rekreacyjne zagospodarowanie części północnych oraz ich użytkowników. ▪ Zakres obsługi dotyczy placu zabaw z boiskiem wielofunkcyjnym, kortów tenisowych oraz mini-golfa. ▪ Budynek jednokondygnacyjny

<i>Zakres / strefa</i>	<i>Opis / charakterystyka</i>
	<ul style="list-style-type: none">▪ Zgrupowanie pomieszczeń części wejściowej, recepcji i personelu, szatni oraz magazynów.
ZAPLECZE LODOWISKA	<ul style="list-style-type: none">▪ Zaplecze personelu i użytkowników lodowiska zewnętrznego▪ Część techniczna przeznaczona do instalacji technologii utrzymania lodowiska. Zgrupowanie pomieszczeń części wejściowej z wydawaniem sprzętu, (recepcji), zaplecza personelu, oraz szatni.

Kształtowanie formy przestrzennej budynku głównego

- Bryłę budynku należy zaprojektować w ścisłym powiązaniu z zasadami zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Poszczególne funkcje oraz wejścia należy rozpatrywać do realizacji na różnych poziomach połączonych ze sobą schodami, dźwigami osobowymi oraz pochylniami.
- Przewidywane kształtowanie poziomów głównego budynku Term Gostyńskich należy kształtować z uwzględnieniem podziału zawartego w programie powierzchniowym oraz schematów.
- Baseny wewnętrzne i zewnętrzne wykonane na poziomie 2-iej kondygnacji naziemnej. Stąd poziom pod basenami należy ukształtować w ramach 1-iej kondygnacji naziemnej (parteru). Dzięki takim relacjom przestrzennym unika się komplikacji użytkowych wynikających z terenu zalewowego. **Informacja pomocnicza:** teren znajduje się w obrębie obszaru zalewowego, gospodarka wodno-ściekowa wg uzgodnień właściwego Zarządcy Skrzy (WZMiUW – Oddział Gostynin) na podst. operatu wodnoprawnego do zrealizowania w fazie projektowej. Na czas wykonania programu FU nie dokonywano uzgodnień rozwiązań projektowych.
- Przedłożone w załącznikach schematy ideowe – rzuty i przekroje oraz plan sytuacyjny określone zostały jako zalecane kształtowanie przestrzeni.

3.5. Wyniki badań hydrologicznych oraz uzyskane świadectwa potwierdzające właściwości lecznicze wody.



ZAAŁĄCZNIK NR 4

NARODOWY INSTYTUT ZDROWIA PUBLICZNEGO
– PAŃSTWOWY ZAKŁAD HIGIENY
NATIONAL INSTITUTE OF PUBLIC HEALTH
– NATIONAL INSTITUTE OF HYGIENE
24 Chocimska Street, 00-791 Warsaw, Poland
ZAKŁAD TWORZYW UZDROWISKOWYCH
DEPARTMENT OF HEALTH RESORT MATERIALS

8 Słowackiego Street, 60-823 Poznań, Poland • Phone (+48-61) 847-01-82 • Fax (+48-61) 843-4970

HU-64/WL/AN/08

Poznań, dnia 22 lipiec 2008 r.

UJĘCIE WODY „GT-1” W MIEJSCOWOŚCI GOSTYNIN

1. Dane o ujęciu

Nazwa ujęcia: GT-1

Miejscowość: Gostynin

Gmina: Gostynin

Województwo: mazowieckie

Odwiert o głębokości 2734,0 m i wydajności 120,0 m³/h.

2. Wyniki analizy chemiczno-fizycznej wody

Badania ogólne i sensoryczne:

Barwa (mg Pt)	10
Smak	słony
Zapach	bez obcego zapachu
Odczyn wody – pH – roztw. (1:10)	6,28
Temperatura wody [° C]	82°C
Potencjał redox E _n [mV]	-
Przewodność elektryczna [S/cm]	198,8 x 10 ⁻³
Absorbancja λ = 254 [nm]	-
Absorbancja λ = 436 [nm]	-

**Koncesja na zaprojektowanie i budowę obiektu pn:
Centralny Park Rekreacji, Balneologii, Turystyki i Wypoczynku „TERMY GOSTYNIŃSKIE”**

3

wodorowęglany HCO_3^-	311,10	5,09	0,27
siarczany SO_4^{2-}	808,0	16,81	0,85
azotyny NO_2^-	0,028	0,00	0,00
azotany NO_3^-	15,53	0,25	0,01
fosforany PO_4^{2-}	0,00	0,00	0,00
cyjanki CN^-	< 0,01	-	-
	<u>70268,77</u>	<u>1972,19</u>	<u>100</u>

Składniki stałe niezdysocjowane

mg/dm³

kwasy metaborowy HBO_2

-

kwasy metakrzemowy H_2SiO_3

-

Składniki lotne

mg/dm³

dwutlenek węgla CO_2

161,5

związki siarki S(II) $\text{H}_2\text{S} + \text{HS}^-$

nie stwierdzono

Suma rozpuszczonych składników stałych **114347,81 mg/dm³**

Błąd względny analizy	0,48 %
Dopuszczalny błąd względny analizy	± 5%

Zanieczyszczenia organiczne:

Pestycydy chloroorganiczne

mg/dm³

Σ pestycydów

< 0,0001

**Wielopierścieniowe węglowodory
aromatyczne**

mg/dm³

Σ WWA

< 0,00001

4

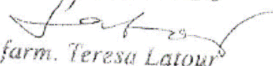
Inne	mg/dm ³
fenole	-
detergenty anionowe reagujące z błękitem metylenowym	< 0,01

CHARAKTERYSTYKA WODY:

11,4 % woda chlorkowo-sodowa (solanka), hipertermalna

Metody badawcze podane są przy wynikach badań wykonanych w Laboratorium Badawczym, Pracowni Badania Wód w Warszawie, Przedsiębiorstwa Geologicznego POLGEOL S.A., 03-908 Warszawa, ul. Berezyńska 39.

KIEROWNIK ZAKŁADU


Dr farm. Teresa Latow

3.6. Spójność z Mazowieckim Programem Rozwoju Regionalnego - dofinansowanie z funduszy UE.

Kluczowe elementy Strategii związane z realizacją przedmiotowego projektu

▪ **Spoleczno-gospodarcze cechy regionu** /str 9 Strategii/

Dalszy rozwój turystyki i rekreacji na Mazowszu wymaga rozbudowy i modernizacji infrastruktury oraz bazy turystycznej (zwłaszcza hoteli o klasie ekonomicznej), a także odpowiedniej promocji walorów regionu.

▪ **Sfera społeczna** /str 10 Strategii/

Poważnym problemem Mazowsza jest również wysoki, liczący ponad 42% (w 29 powiatach ponad 50%, a w 12 powiatach ponad 70%), udział w liczbie bezrobotnych ludności wiejskiej, co świadczy o ogromie problemów wsi oraz stwarza groźbę marginalizacji i pauperyzacji jej społeczności.

▪ **Bilans strategiczny regionu** /str 15 Strategii/

Obszary problemowe, o peryferyjnym położeniu i o niskich zdolnościach wykorzystania endogenicznych czynników rozwoju, które stanowią m.in:

Obszar płocki - posiada cenne przyrodniczo tereny wzdłuż doliny Wisły oraz Pojezierza Gostynińskiego, jak również zasoby wód geotermalnych w Gostyninie i jego okolicach, których potencjał należy wykorzystać do tworzenia bazy turystycznej i leczniczej, poprzez wybudowanie kompleksu rekreacyjno-balneologicznego.

Największe miasto - Płock jest ośrodkiem ponadregionalnym o dobrze rozwiniętej strukturze szkolnictwa wyższego i największym w kraju ośrodkiem przemysłu petrochemicznego. Specjalizuje się w produkcji rolnej. Podstawowymi problemami na tym obszarze są: słabe

skomunikowanie Płocka z Warszawą i resztą kraju, wysokie bezrobocie, niski standard zagospodarowania turystycznego, wysoki poziom zagrożeń środowiska, związanych z lokalizacją infrastruktury przemysłowej (największe w Polsce zakłady petrochemiczne) oraz z transportem materiałów niebezpiecznych.

Projekt cechuje spójność realizacji celów z następującymi kierunkami działań /numeracja zgodnie z Strategią/:

- 1.1 Rozwój społeczeństwa informacyjnego i teleinformatyzacji
- 1.2 Wzrost poziomu wykształcenia i poprawa jakości kadr
- 1.3. Wzrost zatrudnienia w regionie i przeciwdziałanie bezrobociu
- 2.1. Rozwój MSP oraz wzrost ich innowacyjności i konkurencyjności
- 3.1. Wzmocnienie powiązań Warszawy z otoczeniem regionalnym
- 4.2. Wzmocnienie potencjału rozwojowego ośrodków subregionalnych i małych miast
- 4.3. Wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich
- 5.2. Poprawa i promocja atrakcyjności inwestycyjnej w regionie
- 5.3. Promocja i zwiększanie atrakcyjności turystycznej u rekreacyjnej regionu w oparciu o walory środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.

Projekt przedsięwzięcia objęty został Regionalnym Programem Operacyjnym Województwa Mazowieckiego na lata 2007-2013 i znalazł się w indykatywnym wykazie Indywidualnych Projektów Kluczowych RPO, w konsekwencji czego zawarto preumowę o dofinansowanie ze środków unijnych do wysokości 72 mln zł.

3.7. Określenie oczekiwanego standardu Obiektu oraz świadczonych usług.

Standard Obiektu opisany jest w załączonym Programie Funkcjonalno-Użytkowym. Usługi mają być świadczone w standardzie równym lub wyższym obowiązującym dla hotelu 4-gwiazdkowego.

4. Opis potrzeb i wymagań Koncesjodawcy związanych z przedmiotem koncesji.

4.1. Określenie terminu wykonania robot budowlanych - zaprojektowanie oraz wykonanie.

Termin wykonania prac projektowych i budowlanych 36 miesięcy od daty podpisania umowy koncesji

4.2. Zgodność z Harmonogramem przygotowanym przez Koncesjodawcę.

5. Opis potrzeb i wymagań Koncesjodawcy związanych z zarządzaniem, utrzymaniem i eksploatacją Obiektu.

5.1. Wymagania w zakresie przeprowadzenia przez Koncesjonariusza kompleksowych czynności przygotowujących Obiekt do planowanego funkcjonowania oraz eksploatacji obejmujące czynności operacyjne oraz projektowo wykonawcze - m.in. marketing, reklama, sposoby pozyskania klientów, wyposażenie, wewnętrzne procedury, zatrudnianie i dobór personelu.

Ze względu na charakter oraz skalę projektu Koncesjonariusz ma przeprowadzić ogólnopolską akcję związaną z promocją projektu i z podkreśleniem roli finansowania ze źródeł Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Ma to zapewnić zarówno spełnienie wymogów związanych z obowiązkami informacyjnymi Beneficjenta względem korzystania ze środków pomocowych jak również stanowić doskonałą formę prezentacji projektu dla potencjalnych klientów.

Nadrzędnym przekazem informacyjnym będzie podkreślenie roli finansowania ze źródeł Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w budowie unikalnego produktu turystycznego.

Wszelkie działania promocyjne realizowane będą zgodnie z zaleceniami Rozporządzenia Komisji nr 1083/2006 w sprawie środków informacyjnych i promocyjnych stosowanych przez Państwa Członkowskie odnośnie pomocy z funduszy strukturalnych. W ramach promocji projektu, po zakończeniu inwestycji, planuje się umieszczenie tablic informacyjnych, materiałów informacyjnych oraz zamieszczenia właściwych informacji na stronie internetowej Gminy.

Kampania informacyjna powinna zostać przeprowadzona drogą telewizyjną, radiową i internetową o zasięgu ogólnopolskim i europejskim.

Ponadto planuje się kampanię informacyjną w regionalnej oraz ogólnopolskiej prasie, w formie artykułów oraz ogłoszeń informujących o otrzymaniu wsparcia, przebiegu inwestycji oraz o jej zakończeniu..

5.2. Zarządzanie techniczne zapewniające utrzymanie wyposażenia Obiektu oraz gwarantujące działania obejmujące m.in. obowiązki związane z zarządzaniem Obiektem. Koncesjonariusz musi zapewnić utrzymanie standardu Obiektu przez okres trwania koncesji w stanie nie gorszym niż w dniu rozpoczęcia jego użytkowania. Koncesjonariusz musi w odpowiednich okresach czasu przeprowadzać remonty Obiektu aby utrzymać jego standard i nie dopuścić do nadmiernego pogorszenia się stanu technicznego Obiektu.

5.3. Zarządzanie rachunkowo - eksploatacyjne zapewniające optymalizację podatkową, zwiększenie przychodów, tworzenie i realizację planów finansowych.

Koncesjonariusz musi stosować rachunkowość zgodnie z obowiązującym prawem. Wskazany byłoby prowadzenie przez Koncesjonariusza wydzielonej księgowości rachunkowej tylko dla obsługi finansowej tego przedsięwzięcia.

5.4. Zarządzanie komercyjne zapewniające zastosowanie odpowiednich metod oraz wysokich standardów świadczenia usług.

6. Opis potrzeb i wymagań Koncesjodawcy związanych z wyposażeniem Obiektu w instalacje techniczne w szczególności instalacje, teletechniczne, elektryczne, systemy informacyjne, systemy bezpieczeństwa.

Zespół obiektów należy wyposażyć instalacje techniczne zgodnie z warunkami technicznym, normami, dostosowane do wymagań i funkcji obiektu.

Należy przewidzieć:

Elektroniczny System Obsługi Klienta z montażem elementów systemu takich jak:

- Kołowroty i bramki uchylne
- Czytniki kontroli dostępu sterujące kołowrotami,
- Szafki ubraniowe HPL z ławeczkami
- Czytniki wraz ze sterownikami zamków w szafkach ubraniowych,
- Zasilacze i UPS,
- Zestawy komputerowe obsługi kas basenowych
- Zestaw komputerowy obsługi kasy ewentualnego baru mokrego
- Zestaw komputerowy obsługi kasy ewentualnego baru suchego i kręgielni

Oznakowanie dróg i wyjść ewakuacyjnych

Drogi i wyjścia ewakuacyjne należy oznakować zgodnie z PN
znaki ewakuacyjne wg PN-92/N-01256/02
znaki ochrony p.poż . wg PN-92/N-01256/01

Dobór urządzeń p.poż. i instalacji p.poż.

W budynku hotelowym i w budynku parku wodnego należy zastosować :

- system sygnalizacji pożarowej obejmujący urządzenia sygnalizacyjno – pożarowe służące do samoczynnego wykrywania i przekazywania informacji o pożarze połączone z Komendą Miejskiej Straży Pożarnej.
- dźwiękowy system ostrzegawczy umożliwiający rozgłaszanie sygnałów ostrzegawczych i komunikatów głosowych dla potrzeb bezpieczeństwa osób przebywających w budynku, nadawanych automatycznie po otrzymaniu sygnału z systemu sygnalizacji pożarowej, a także przez operatora
- instalację wodociągową przeciwpożarową – w części zakwalifikowanej do KZL należy stosować hydranty wewnętrzne 25 z wężem półsztywnym, w części zakwalifikowanej do PM należy stosować hydranty wewnętrzne z wężem płaskoskładanym,
- instalacja elektryczna – budynki powinny być zasilane co najmniej z dwóch źródeł energii elektrycznej przełączanych w systemie SZR – samoczynnego załączania rezerwy oraz powinny być wyposażone w samoczynnie załączające się oświetlenie ewakuacyjne. Oświetlenie ewakuacyjne powinno działać przynajmniej 2 godziny od zaniku oświetlenia podstawowego. Budynek hotelowy wyposażony powinien być w przeciwpożarowy wyłącznik prądu usytuowany w pobliżu wejścia głównego
- instalacje wentylacji oddymiającej – w budynku hotelowym klatki schodowe powinny być wyposażone w urządzenia zapobiegające zadymieniu lub służące do usuwania dymu.
- klapy pożarowe sterowane systemem sygnalizacji pożarowej należy stosować w przewodach wentylacji mechanicznej

Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne

Do zewnętrznego gaszenia pożaru przewidzieć należy co najmniej dwa czynne hydranty zewnętrzne Dn 80 o wydajności 10 dm³/s , wymagany wydatek sieci hydrantowej 20 dm³/s. Ilości hydrantów dobrać tak, aby swoim zasięgiem pokryły cały kompleks.

Instalacje elektryczne

Biorąc pod uwagę charakter odbiorników elektrycznych zainstalowanych w kompleksie przewiduje się jednostronne zasilanie kompleksu w energię elektryczną.

Jak wynika z wstępnego bilansu mocy dla zasilania powyższych części kompleksu przewiduje się rozdzielnicę główną SN i cztery stacje transformatorowe.

Rozdzielnica główna SN zlokalizowana będzie w części technicznej Parku Wodnego lub Hotelu.

Jedna stacja transformatorowa wyposażona w transformatory 2x630kVA zlokalizowana będzie w części technicznej kompleksu Park Wodny.

Druga stacja transformatorowa wyposażona w transformatory 2x630kVA zlokalizowana będzie w części Hotelowej.

Trzecia stacja transformatorowa wyposażona w transformator 1x630kVA zlokalizowana będzie w budynku technicznym lodowiska zewnętrznego.

Czwarta stacja transformatorowa wyposażona w transformator 800kVA zlokalizowana będzie w budynku Ciepłowni geotermalnej.

Stacje transformatorowe wyposażone będą jedynie w komory transformatorowe oraz rozdzielnice główne niskiego napięcia.

W stacjach tych należy przewidzieć baterie kondensatorów statycznych dla kompensacji mocy biernej do poziomu określonego w warunkach przyłączenia.

Ostateczny układ rozdzielnic głównej SN, oraz granice własności układu zasilającego i pomiarowego określone będą w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej Zakładu Energetycznego Płock.

Dla zasilania systemów bezpieczeństwa (systemy układów p.poż., oświetlenia bezpieczeństwa, zasilania klap p.poż., pompowni pożarowych, oraz strategicznych układów niskoprądowych w tym typu serwerowi komputerowej przyjmuje się konieczność zabudowy agregatów prądowców dostosowanych do mocy zapotrzebowanej.

Należy zastosować oddzielne agregaty prądowców dla części Parku Wodnego oraz dla części Hotelu.

Dodatkowo dla zasilania rezerwowego jednej pompy geotermalnej w Ciepłowni należy przewidzieć trzeci agregat prądowców

Sieci elektryczne SN.

Sieć przyłącza elektroenergetycznego do kompleksu po stronie SN należy zaprojektować w oparciu o wydane przez miejscowy Zakład Energetyczny warunki przyłączenia na aktualnych podkładach geodezyjnych.

Natomiast sieci elektroenergetyczne SN od rozdzielnic głównej SN do poszczególnych komór stacji transformatorowych należy zaprojektować kablami ziemnymi po terenie kompleksu.

Instalacje elektryczne wewnętrzne.

W kompleksie przewidzieć należy następujące instalacje elektryczne:

- instalacja zasilająca 400/231 V
- instalacja oświetlenia podstawowego,
- instalacja oświetlenia awaryjnego,
- instalacja odgromowa,
- instalacja ochrony przeciwporażeniowej, w tym połączenia wyrównawcze,
- automatyka systemów wentylacyjno-klimatyzacyjnych wraz z okablowaniem zasilającym i sterującym,
- instalacja bezpieczeństwa,
- inne instalacje wynikające z projektów branżowych

Instalacja zasilająca niskiego napięcia 3-fazowa:

Przewiduje się instalacje 3-fazowe do takich odbiorów jak:

- technologie restauracji, zasilanie odbiorników technologii kuchennej
- technologie barów, zasilanie odbiorników technologii kuchennej
- technologie wentylacji i klimatyzacji, zasilanie wentylatorów, pomp, wymienników ciepła, nagrzewnic elektrycznych, kurtyn powietrznych
- technologie wody basenowej, zasilanie pomp, atrakcji wodnych, urządzeń pomiarowych;
- technologie wody lodowej, zasilanie agregatów wody lodowej, pomp, chłodnic;
- technologie w części SPA+Wellness, zasilanie urządzeń technologii SPA i Wellness
- technologie w części balneologicznej i leczniczej, zasilanie urządzeń balneologii i lecznictwa
- instalacje zasilania systemów komputerowych i BEMS (*buildings energy management service*): zasilanie urządzeń sieci komputerowej i urządzeń BEMS poprzez UPS-y (*Uninterruptible Power Supply*) lub bezpośrednio z dedykowanych obwodów instalacji elektrycznej (w systemie bezprzerwowego podtrzymania napięcia)
- inne technologie wynikłe z projektów branżowych
- zasilanie innych urządzeń związanych z technologiami ujętymi w projektach branżowych

Instalacja oświetlenia podstawowego wewnętrznego.

Oświetlenie podstawowe przewiduje się głównie przy pomocy opraw wyposażonych w

źródła jarzeniowe z zapłonem elektronicznym, skompensowane, halogenowe oraz oprawy ze źródłami metalohalogenowymi.

Rozmieszczenie i dobór opraw oświetleniowych skoordynować z projektami aranżacyjnymi dla wybranych obszarów kompleksu.

Dobrać odpowiednie stopnie szczelności i ochronności opraw IP w zależności od warunków pracy opraw. W halach basenowych przewidzieć możliwość oświetlenia przy pomocy światła odbitego od stropów wykończonych na kolor biały. Rozważyć możliwość połączenia funkcji oświetlenia z miejscowym ogrzewaniem przestrzeni realizowana przez zastosowanie promienników elektrycznych.

Instalacja oświetlenia awaryjnego.

Oświetlenie awaryjne, a w szczególności oświetlenie bezpieczeństwa, ewakuacyjne i kierunkowe należy zaprojektować i wykonać w następującym układzie:

- oświetlenie bezpieczeństwa przewidzieć w części basenowej
- oświetlenie ewakuacyjne przewidzieć na drogach komunikacyjnych, oraz w obszarach wewnętrznych i zewnętrznych gdzie mogą przebywać ludzie w momencie zaniku napięcia oświetlenia normalnego.

- oświetlenie kierunkowe należy przewidzieć na drogach komunikacyjnych

Zasilanie oświetlenia bezpieczeństwa zaleca się poprzez centralne baterie akumulatorów. Natomiast oświetlenie ewakuacyjne i kierunkowe zaleca się zasilac poprzez inwertery zabudowane w wybranych oprawach oraz z oprawach dedykowanych.

Oświetlenie awaryjne powinno działać przez okres minimum 2 godzin.

Przewidzieć monitoring opraw oświetlenia awaryjnego.

Monitoring opraw oświetlenia bezpieczeństwa zrealizować poprzez system centralnych baterii.

Natomiast monitoring opraw oświetlenia ewakuacyjnego i kierunkowego należy zrealizować poprzez system CTi (*Computer Telephony Integration System*).

Instalacja odgromowa.

Przewidzieć instalację odgromową budynków w zależności od stopnia zagrożenia.

Jako zwody stosować drut stalowy ocynkowany $\Phi 8$ mm układany na uchwytych odgromowych.

Należy wykorzystać metalowe pokrycia dachów i attyk.

Jako przewody odprowadzające należy stosować drut stalowy ocynkowany $\Phi 8$ mm w rurce pod tynkiem.

Należy wykorzystywać naturalne przewody odprowadzające w postaci prętów zbrojeniowych w słupach konstrukcyjnych budynków.

Jako uziomy należy wykorzystywać uziemienia fundamentowe naturalne.

Dodatkowo należy stosować uziomy otokowe prowadzone wokół budynków.

Instalacja uziemień i połączeń wyrównawczych.

Należy stosować w najniższych kondygnacjach budynków główne szyny uziemiające. Z szynami tymi należy łączyć wszystkie elementy metalowe instalacji budynków nie będące normalnie pod napięciem.

Należy stosować połączenia wyrównawcze miejscowe w takich obszarach jak:

- pomieszczenia techniczne wyposażone w instalacje technologiczne
- pomieszczenia łazienek i pryszniców

Automatyka systemów wentylacyjno-klimatyzacyjnych wraz z okablowaniem.

Systemy wentylacyjno-klimatyzacyjne należy wyposażyć w szafy zasilająco-sterujące z

których sygnały będą przekazywane do systemu BEMS.
Z tych szaf należy wykonać okablowanie systemów wentylacyjno-klimatyzacyjnych.

Instalacja bezpieczeństwa.

Należy przewidzieć instalacje elektryczne dla systemów bezpieczeństwa takich jak:

- zasilania kłap p.poż.,
- oddymiania klatek schodowych.
- oświetlenia bezpieczeństwa,
- wyłączenia napięcia na wypadek pożaru,

Instalacje te należy zaprojektować w oparciu o przewody i kable o odpowiedniej odporności ogniowej prowadzonych po trasach ognioodpornych.

Całość tras musi spełniać warunek odpowiedniej odporności ogniowej.

Przejścia tras przez granice stref pożarowych muszą być uszczelnione przepustami o odpowiedniej odporności ogniowej.

Oświetlenie terenu.

W ramach oświetlenia terenu należy przewidzieć:

- zasilanie oświetlenia kablami niskiego napięcia,
- włączenie oświetlenia terenu jako samoczynnego sterowanego wyłącznikiem zmiernym z możliwością ręcznego sterowania z pomieszczenia monitoringu
- latarnie typu parkowego oraz ulicznego, dopuszcza się montaż części opraw na ścianach budynku.

Sieci elektryczne niskiego napięcia.

Sieci elektryczne na terenie kompleksu należy zaprojektować jako kablowe, kablami prowadzonymi w ziemi wzdłuż traktów komunikacyjnych.

Instalacje teletechniczne wewnętrzne.

W budynkach kompleksu należy przewidzieć następujące instalacje teletechniczne:

- instalacja sygnalizacji pożaru
- instalacja DSO (Dźwiękowe Systemy Ostrzegawcze)
- instalacja sieci komputerowej
- instalacja telefoniczna zintegrowana z systemem sieci komputerowej
- instalacja TV-SAT
- instalacja monitoringu TV
- instalacja kontroli dostępu
- instalacja antywłamaniowa
- instalacja nagłośnienia
- instalacja BEMS

Instalacja sygnalizacji pożaru.

System oparty ma być o centrale sygnalizacji pożaru zlokalizowane optymalnie w częściach wejściowych do budynków.

Centrale powinny współpracować z następującymi elementami systemu:

- czujkami optycznymi dymu - zabudowane w większości pomieszczeń
- czujkami liniowymi - zabudowanymi w części basenowej
- czujkami termicznymi - zabudowane w wybranych pomieszczeniach
- przyciskami ROP - zabudowane na traktach komunikacyjnych
- sygnalizatorami akustycznymi - zabudowane na traktach komunikacyjnych

-modułami sterującym - zabudowane przy urządzeniach sterowanych sygnałami pożaru, czyli szafy automatyki wentylacji i klimatyzacji, centralki sterujące oknami oddymiającymi
Pozostałe wymagania to:

- odporność ogniowa przepustów kablowych na granicy stref pożarowych dla linii dozorowych i linii alarmowych ma wynosić min. 90 minut.
- Instalacje ognioodporne należy prowadzić w tynku na uchwytych ognioodpornych.
- przewiduje się monitoring central pożarowych do właściwej jednostki Straży Pożarnej
- centrale powinny być wyposażone w akumulator pozwalający na pracę w przypadku zaniku napięcia w sieci – czas określony w wymaganym operacie pożarowym.

Instalacja DSO.

Dźwiękowy system ostrzegawczy umożliwi rozgłaszanie sygnałów ostrzegawczych i komunikatów głosowych dla potrzeb bezpieczeństwa osób przebywających w budynku Parku i Hotelu, nadawanych automatycznie po otrzymaniu sygnału z systemu sygnalizacji pożarowej, a także przez operatora.

Instalacja sieci komputerowej.

Należy przewidzieć instalację komputerową zintegrowaną w jeden system informatyczny z instalacją telefoniczną.

Instalacja taka powinna posiadać jeden główny węzeł dystrybucyjny dla budynku w postaci przełącznicy (szafy dystrybucyjnej) usytuowanej w zaproponowanym przez Projektanta wydzielonym pomieszczeniu, oraz pośrednie węzły dystrybucyjne usytuowane na poszczególnych kondygnacjach budynków.

Punkt logiczny składać powinien się z listwy, na której zainstalowane są:

- jedno gniazdko telefoniczne i komputerowe, oraz z gniazdko elektryczne dedykowane kodowane ujęte w projekcie instalacji elektrycznej

W przypadku dużych odległości pomiędzy szafami dystrybucyjnymi stosować połączenia światłowodowe.

Kategoria sieci min.6.

Instalacja telefoniczna zintegrowana z systemem sieci komputerowej.

Okablowanie telefoniczne powinno być zintegrowane z siecią komputerową.

W pomieszczeniach serwerowni głównych należy zabudować centrale telefoniczne cyfrowe o odpowiedniej ilości wejść zewnętrznych i odpowiedniej ilości numerów wewnętrznych.

Instalacja TV-SAT.

W obu obiektach należy zaprojektować instalację TV-SAT.

Gniazdko TV-SAT należy zabudować w takich pomieszczeniach jak:

- pokoje hotelowe
- recepcje
- restauracje
- bary
- hole
- sale telewizyjne

Należy rozważyć możliwość zastosowania w pokojach hotelowych telewizji dostępowej.

Instalacja monitoringu TV.

Budynki i ich przestrzenie zewnętrzne należy wyposażyć w monitoring TV.

Monitoring należy oprzeć na:

- kamerach TV kolorowych stacjonarnych i obrotowych
- rejestratorach o odpowiedniej pamięci dyskowej
- pulpity sterujących kamerami stacjonarnymi i obrotowymi

Instalacja kontroli dostępu.

Kontrolę dostępu należy stosować w następujących obszarach:

- pokoje hotelowe - w postaci elektronicznych zamków hotelowych otwieranych kartą magnetyczną
- pomieszczenia sejfów
- pomieszczenia bagażowe
- kasy
- pomieszczenie monitoringu
- serwer(-y)
- pokój prezesa / dyrektora
- wybrane pomieszczenia techniczne i inne

Instalacja antywłamaniowa.

Jako podstawę systemu należy przewidzieć centrale alarmowe zabudowane w obu częściach kompleksu.

Zakres wymaganej podstawowej współpracy centrali:

- czujki pasywne podczerwieni (zabudowane wewnątrz budynku)
- przycisk antynapadowy (kasy, monitoring, informacja, sekretariat główny)
- przyciski antynapadowe przenośne (w posiadaniu ochrony obiektu)
- sygnalizatory zewnętrzne (zabudowany na zewnątrz budynku)

Instalację antywłamaniową należy zaprojektować w wybranych pomieszczeniach takich jak:

- sejfy
- pomieszczenia bagażowe
- inne wybrane pomieszczenia

Uwaga:

Zaleca się zintegrowanie w jeden system takich instalacji jak:

- instalacja sygnalizacji pożaru,
- instalacja monitoringu TV,
- instalacja kontroli dostępu,
- instalacja antywłamaniowa.

Instalacja nagłośnienia.

Nagłośnienie powinno zapewniać:

- podkład muzyczny (tło),
- komunikaty informacyjne,
- komunikaty dot. instrukcji ewakuacji,
- zestawy głośnikowe.

Instalację nagłośnienia należy zamontować jako wyposażenie w następujących strefach z możliwością kierowania odrębnych strumieni audiofonicznych dla każdej ze stref (miksowanie):

Strefy pierwszorzędne (wymaganie priorytetowe)

- hale basenowe
- hotele wejściowe i korytarze (komunikacja główna)
- sale rekreacyjne funkcji uzupełniających

Strefy drugorzędne (preferowane wyposażenie w porozumieniu z inwestorem):

- sanitariaty
- garaż podziemny

W salach konferencyjnych należy przewidzieć indywidualne systemy nagłośnienia tych sal.

Instalacja BEMS

W obu częściach kompleksu należy zaprojektować instalacje BEMS.

Część centrala BEMS znajdować się będzie w pomieszczeniach monitoringu wydzielonych w obu częściach kompleksu.

System BEMS nadzorować będzie:

- stan napięcia zasilającego w rozdzielnicach głównych stacji trafo,
- stan kompensacji energii biernej przez baterię kondensatorów,
- stan agregatów prądotwórczych,
- stan UPS-ów,
- stan ochronników przeciwprzepięciowych w rozdzielnicach i tablicach rozdzielczych,
- stan dźwigów,
- stan urządzeń wentylacji i klimatyzacji,
- stan urządzeń technologii uzdatniania wody basenowej,
- stan urządzeń technologii utrzymania lodowiska,
- stan układów SZR po stronie niskiego napięcia,
- stan subliczników energii elektrycznej,
- stan pracy i poziom naładowania centralnych baterii akumulatorów,
- sterowanie oświetleniem wewnętrznym w budynkach,
- sterowanie oświetleniem nocnym w budynkach,
- sterowanie oświetleniem zewnętrznym terenu i iluminacyjnym,
- sterowanie ogrzewaniem rynien i rur spustowych,
- sterowanie falownikami systemów wentylacyjno-klimatyzacyjnych
- inne sygnały przewidziane w projektach branżowych

Wszystkie sygnały skierowane mają być do centrów monitoringu w obu częściach kompleksu.

Przyłącze teletechniczne.

Należy zapewnić min. 10 numerów zewnętrznych w ramach wymaganego wniosku o przyłącze telekomunikacyjne, w tym dwa numery z możliwością rozszerzenia (tj. 0) . Wybór lokalnego operatora do którego zostanie wystosowany wniosek o warunki przyłączenia - w porozumieniu z inwestorem.

Instalacje wentylacji i klimatyzacji

Dla wszystkich pomieszczeń należy zaprojektować instalacje wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej bądź wywiewnej. Zadaniem instalacji wentylacyjnych powinno być doprowadzenie minimalnej ilości powietrza świeżego wynikającej z Polskiej Normy dla osób przebywających w pomieszczeniach oraz zapewnienie odpowiedniej krotności wymian powietrza wynikającej z wymogów technologicznych. Instalacje wentylacyjne bazować winny na centralach klimatyzacyjnych nawiewno – wywiewnych, nawiewnych bądź wywiewnych. Instalacje należy podzielić uwzględniając zróżnicowane funkcje poszczególnych pomieszczeń, różne wymagania w zakresie klimatu wewnętrznego, różne pory pracy oraz różnych operatorów (oddzielić część rekreacyjną od części hotelowej).

Klimatyzację należy zaprojektować dla wszystkich pomieszczeń za wyjątkiem pomieszczeń technicznych, magazynowych itp.. Pod pojęciem klimatyzacji rozumie się w tym przypadku utrzymanie przez cały rok na poziomie komfortu zarówno temperatury jak i

wilgotności. Klimatyzacja realizowana winna być za pomocą central klimatyzacyjnych oraz urządzeń końcowych montowanych w pomieszczeniach takich jak klimakonwektory, belki chłodzące lub jednostki wewnętrzne freonowe. Parametry powietrza zewnętrznego i wewnętrznego należy przyjąć wg Polskiej Normy.

Instalacja uzdatniania wody

Należy przewidzieć zainstalowanie w obiekcie 3 podstawowych instalacji uzdatniania wody:

1. Instalacje uzdatniania wody basenowej
2. Instalację uzdatniania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi
3. Instalację uzdatniania wody geotermalnej

7. Opis potrzeb i wymagań Koncesjodawcy związanych z dostawą wyposażenia.

Obiekty należy wyposażyć w niezbędne urządzenia i elementy do prawidłowego funkcjonowania i obsługi użytkowników. Wyposażenie ma być dostosowane do przewidywanej liczby klientów i zapewniać ich właściwą obsługę i wysoką jakość usług.

Należy przewidzieć odpowiednie wyposażenie obszaru inwestycji w ramach zagospodarowania terenu :

- elementy małej architektury (ławki , kosze na śmieci , stojaki dla rowerów, elementy placu zabaw dla dzieci, wyposażenie boisk i kortów – siatki, bramki , kosze itp., elementy informacji wizualnej, ogrodzenia i oświetlenia poszczególnych enklaw i obiektów)

Poszczególne obiekty należy wyposażyć w :

- meble ruchome i stałe o wysokiej jakości i estetyce dostosowane do charakteru miejsca,
- w części balneologicznej urządzenia dostosowane do przyjętego programu i wytycznych branżowych,
- zaplecza gastronomiczne wyposażyć w podstawowe urządzenia technologiczne,
- w ramach kręgielni zapewnić systemowe wyposażenie.

Obiekty należy wyposażyć w gaśnice przenośne zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 80, poz. 563).

Dla potrzeb nagłośnienia hali należy przewidzieć instalacje nagłośnienia w następującej konfiguracji określonej jako wymagane minimum:

- odtwarzacz CD / MP3 /WMA
- korektor graficzny
- mikrofony bezprzewodowe
- wzmacniacze mocy
- mikrofony dynamiczne
- mikser
- zestawy głośników

8. Wymagania i oczekiwania Koncesjodawcy w zakresie sposobu określenia ceny - zasady rozliczenia między Koncesjodawcą, a Koncesjonariuszem, wymóg poniesienia kosztów realizacji przedmiotu koncesji oraz związanych z eksploatacją Obiektu.

Planowanie uzyskanie dofinansowania z funduszy UE przez Koncesjodawcę..

Propozycja prowadzenia rozliczeń oraz monitoringu z uzyskanego przez Koncesjodawcę dofinansowania z funduszy UE przez Koncesjonariusza do Instytucji

Pośredniczącej - możliwość cesji obowiązków wynikających z umowy o dofinansowanie na rzecz Koncesjonariusza.

9. Oczekiwania Koncesjodawcy w zakresie długości okresu wykonywania koncesji - eksploatacja Obiektu.

Do 30 lat