



Towarzystwo Budownictwa
Społecznego w Chrzanowie

Załącznik nr 1 do SWZ

Opis Przedmiotu Zamówienia

Wykonanie kompletnego projektu budowlanego wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę dla inwestycji: „Budowa budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu u zbiegu ul. Pogorskiej i Kalinowej w Chrzanowie

SIERPIEŃ 2026



SPIS TREŚCI:

1. Informacje wstępne	3
1.1. Opis i stan prawny nieruchomości.....	3
1.2. Założenia koncepcyjne inwestycji.....	3
2. Przedmiot zamówienia i uwarunkowania prawne	10
2.1. Przedmiot zamówienia	10
2.2. Uwarunkowania prawne.....	11
3. Etapy realizacji zamówienia	12
3.1. Etap I – koncepcja architektoniczno-budowlana i badania geotechniczne	12
3.2. Etap II – warunki techniczne, projekt architektoniczno-budowlany, projekt techniczny i wykonawczy	14
3.3. Etap III – nadzór autorski do dnia uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie	20
4. Harmonogram realizacji prac projektowych.....	22
5. Wytyczne projektowe	23
6. Ogólne wymagania w stosunku do przedmiotu zamówienia.....	30
7. Załączniki.....	35
7.1. Załącznik nr 1 do OPZ - Pismo Wodociągi Ch-ów	35
7.2. Załącznik nr 2 do OPZ - Warunki PSG	35
7.3. Załącznik nr 3 do OPZ - Wywiad branżowy, warunki techniczne Veolia	35
7.4. Załącznik nr 4 do OPZ - Warunki Tauron - budynek 1.....	35
7.5. Załącznik nr 5 do OPZ - Warunki Tauron - budynek 2.....	35
7.6. Załącznik nr 6 do OPZ – Harmonogram rzeczowo-finansowy inwestycji z podziałem na finansowania.....	35



1. Informacje wstępne

Przedmiotem niniejszego zamówienia jest wykonanie kompletnego projektu budowlanego wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę dla inwestycji:

„Budowa budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu u zbiegu ul. Pogorskiej i Kalinowej w Chrzanowie”.

W ramach inwestycji planowana jest budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z mieszkaniami w standardzie „pod klucz”, w tym jednego z garażem podziemnym, miejscem doraźnego schronienia i lokalami usługowymi w Chrzanowie, obręb Kościelec, woj. małopolskie.

Ze względu na sposób finansowania inwestycji wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynkach nie może przekraczać 52 kWh/ (m²*rok).

1.1. Opis i stan prawny nieruchomości

Adres inwestycji: Chrzanów, ul. Pogorska/ul. Kalinowa, obręb Kościelec

Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach ewidencyjnych nr 242/83, 4996, 337/82, 337/87, 337/67, 337/68, 337/1 (własność Zamawiającego) o powierzchni 6860 m² oraz 242/81 i 337/61 (własność Tauron Dystrybucja S.A.) o powierzchni 254 m², położonych w Chrzanowie przy ul. Pogorskiej, obręb Kościelec – o łącznej powierzchni 7114 m².

1.2. Założenia koncepcyjne inwestycji

Głównym założeniem koncepcji zagospodarowania terenu jest zaprojektowanie i budowa dwóch nowoczesnych budynków wielorodzinnych, z lokalami mieszkalnymi w standardzie „pod klucz”, w tym jednego z garażem podziemnym, zaprojektowanym z możliwością zorganizowania miejsca doraźnego schronienia dla ludności oraz lokalami usługowymi. Inwestycja ma stworzyć miejsce przyjazne dla życia rodzin i osób starszych, ma zapewniać synchronizację architektury i ochrony natury, przy dbałości o ekonomię budownictwa społecznego, ma zapewnić przemyślane funkcjonowanie użytkowników na poziomie wspólnej obsługi komunikacyjnej, parkingowej, wspólnych miejsc do odpoczynku mieszkańców, integracji sąsiedzkiej, aktywności osób w różnym wieku, ze spójną dla obu budynków estetyczną elewacją i przemyślaną funkcjonalnością elementów architektury. Pomędzy budynkami należy zapewnić komunikację kołową oraz pieszą, plac zabaw, miejsce do rekreacji oraz miejsce składowania odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem strefy ciszy, wypoczynku w otoczeniu parkowej zieleni, z dala od hałasu (dźwięki motorów, samochodów lub placu zabaw) i niedogodności zapachowych (spaliny samochodów, uciążliwości miejsc na odpady). Infrastruktura powinna być wolna od barier architektonicznych.



Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Chrzanowie

Załącznik nr 1 do SWZ

Wstępnie zaplanowany Budynek nr 1, zlokalizowany w północnej, bardziej eksponowanej widokowo części terenu, bo przy bardziej uczęszczanej drodze, pełnić ma funkcję mieszkalno-usługową i stanowi dominantę kompozycyjną założenia – zarówno ze względu na formę, estetykę, jak i lokalizację. Budynek nr 2 to budynek mieszkalny wielorodzinny usytuowany w przeciwległej części działki.

Umiejscowienie budynków i odległości między nimi zapewniać mają równomierny dostęp światła słonecznego, eliminować ryzyko wzajemnego zacierania obiektów oraz stwarzać niewielkie tereny urbanistyczne dostępne poprzez komunikację pieszą. Zabudowa punktowa oraz duży procent terenów biologicznie czynnych podkreślać mają kameralny charakter osiedla.

W części, przy Budynku nr 2, wyznaczono teren przeznaczony na funkcje rekreacyjne tj. plac zabaw, natomiast przy Budynku nr 1 miejsce rekreacji osób niepełnosprawnych ruchowo, miejsce wypoczynku dla osób starszych oraz integracji sąsiedzkiej. Każde z tych miejsc jest wspólne dla obydwu budynków.

Sugerowanym jest stworzenie wspólnego miejsca zagospodarowania odpadów dla obydwu budynków.

Zamawiający wymaga zaprojektowania logo TBS na budynku nr 1 (od strony ul. Pogorskiej) oraz nazwy ulicy z numerami budynków w sposób czytelny i widoczny z dala.

Elewacje budynków w odcieniach jasnych, zbliżonych do zaprezentowanych w wizualizacjach załączonych do SWZ. Oczekiwane są charakterystyczne dla projektu ciekawe, nowoczesne detale na elewacji, np. imitacji drewna lub inne.

Ważne dla Zamawiającego założenia inwestycyjne:

- Budowa budynków nowoczesnych, estetycznych, promujących budownictwo energooszczędne, ekologiczne;
- Budynki i teren zewnętrzny umożliwiający poruszanie się zgodnie z ustawą o dostępności dla osób o szczególnych potrzebach;
- Zaprojektowanie systemów zapewniających energooszczędność obiektów, w tym instalację odzysku wody deszczowej, inteligentne zarządzanie energią, chłodzeniem pomieszczeń, wentylacją, z odzyskiem ciepła i windami;
- Zastosowanie odnawialnych źródeł energii (pompy ciepła, ogniwa fotowoltaiczne),
- Wykorzystanie nowoczesnych systemów teleinformatycznych i systemów zabezpieczeń,
- Zagospodarowanie terenu, w tym parkingi, zieleń urządzona, elementy małej architektury, ogrodzenie placu zabaw, oświetlenie zewnętrzne, ciągi komunikacyjne pozbawione barier architektonicznych.



Wstępna koncepcja zakłada, że inwestycja obejmuje:

1) Budynki mieszkalne wielorodzinne

A) Budynek nr 1 posadowiony wzdłuż ul. Pogorskiej - budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi w parterze oraz garażem podziemnym z funkcją MDS. Według wstępnej koncepcji budynek kształtem zbliżony jest do litery „L”.

Budynek musi posiadać osobne wejście do każdego z lokali usługowych oraz osobne wejście do części mieszkalnej. Wszystkie lokale usługowe muszą posiadać pełne zaplecze higieniczno-sanitarne. Należy zaprojektować komórki lokatorskie, dostępne bezpośrednio z klatki schodowej, na poszczególnych piętrach. Mieszkania będą budowane w standardzie pod klucz.

Przewidywane powierzchnie dla budynku nr 1:

- powierzchnia użytkowa (garażu, lokali usługowych, lokali mieszkalnych): min 2858 m²
- powierzchnia zabudowy: min 965 m²

W budynku nr 1 należy przewidzieć:

- min 34 lokale mieszkalne z uwzględnieniem założeń:
 - ⇒ ok. 5% mieszkań o pow. użytkowej ok. 30-34 m² (pokój z aneksem kuchennym);
 - ⇒ ok. 30% mieszkań o pow. użytkowej ok. 35-44 m² (pokój z aneksem kuchennym + sypialnia);
 - ⇒ ok. 60% mieszkań o pow. użytkowej ok. 45-56 m² (pokój z aneksem kuchennym + 2 sypialnie);
 - ⇒ ok. 5% mieszkań o pow. użytkowej ok. 55-60 m² (kuchnia + 3 pokoje).
- 4 lokale usługowe, w tym:
 - jeden lokal o powierzchni ok. 200 m² przeznaczony na siedzibę Zamawiającego (TBS w Chrzanowie); lokal należy zaprojektować w standardzie gotowym do użytkowania, z projektem wnętrza uwzględniając co najmniej: strefę obsługi klienta, salę konferencyjną, pokoje biurowe, archiwum, zaplecze socjalne i sanitariaty, serwerownię przy założeniu obsługi około 12 -14 pracowników, bez barier architektonicznych w strefie obsługi klienta.
Należy również przewidzieć pomieszczenie socjalne dla serwisu sprząającego z sanitariatami i ciepłą wodą oraz pomieszczenie na narzędzia i sprzęty konserwatora. Pomieszczenia dla obsługi serwisowej mogą być zlokalizowane na kondygnacji podziemnej lub parterze.
 - jeden lokal do 100 m² przeznaczony na usługi gastronomiczne lub usługi medyczne; lokal należy zaprojektować jako technologicznie przygotowany, tj. z wydzielonymi kanałami wentylacji mechanicznej wyprowadzonymi ponad dach, separatorem tłuszczu, jeżeli będzie wymagany, zwiększonym przydziałem mocy elektrycznej oraz kompletem podejść wod.-kan. dostosowanych do standardowej gastronomii,
 - dwa mniejsze lokale usługowe o funkcji elastycznej, umożliwiające ich przeznaczenie na usługi nieuciążliwe.



Uwaga: Lokale usługowe (z wyjątkiem lokalu przeznaczonego na siedzibę Zamawiającego) należy projektować tak, aby była ewentualna możliwość zmiany ich funkcji użytkowania na lokale mieszkalne tj. na etapie projektowania należy przewidzieć wszelkie zakończenia instalacji niezbędne dla lokali mieszkalnych.

B) Budynek nr 2 planuje się jako budynek mieszkalny wielorodzinny, położony w południowej części terenu inwestycji wraz z komórkami lokatorskimi. Należy zaprojektować komórki lokatorskie w budynku nr 2 na kondygnacjach mieszkalnych, dostępne bezpośrednio z klatki schodowej. Mieszkania będą budowane w standardzie pod klucz.

Przewidywana powierzchnia dla budynku nr 2:

powierzchnia użytkowa (lokali mieszkalnych): min 756 m²

powierzchnia zabudowy: min 280m²

W budynku nr 2 należy przewidzieć:

- lokale mieszkalne (min 18 sztuk) z uwzględnieniem założeń:
 - ⇒ ok. 5% mieszkań o pow. użytkowej do 39,05 m² (jednopokojowe + kuchnia lub pokój z aneksem kuchennym);
 - ⇒ ok. 30% mieszkań o pow. użytkowej od 39,00 m² do 48,00 m² (pokój z aneksem kuchennym + sypialnia); ;
 - ⇒ ok. 60% mieszkań o pow. użytkowej od 42,00 m² do 60,00 m² (2 pokoje + kuchnia lub pokój z aneksem kuchennym + 2 sypialnie) ;
 - ⇒ ok. 5% mieszkań o pow. użytkowej od 50,00 m² do max 70,00 m² (kuchnia + 3 pokoje lub pokój z aneksem kuchennym + 3 sypialnie) .
- w tym w powyższych założeniach należy ująć mieszkania dla osób z niepełnosprawnością ruchową w minimalnej ilości:
- 1 mieszkanie składające się z pokoju o powierzchni min. 10 m², oddzielnej kuchni i łazienki;
 - 1 mieszkanie składające się z 2 pokoi o powierzchni łącznej min. 21 m², oddzielnej kuchni i łazienki;
 - 1 mieszkanie składające się z 3 pokoi o powierzchni łącznej min. 35 m², oddzielnej kuchni i łazienki.

Ostateczna liczba kondygnacji nadziemnych i podziemnych oraz lokali mieszkalnych i usługowych zostanie potwierdzona na etapie opracowania dokumentacji projektowej, z zastrzeżeniem zgodności z MPZP, przepisami techniczno-budowlanymi, wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, warunkami doświetlenia i nasłonecznienia.



- 1) **Miejsca postojowe.** Miejsca postojowe, w tym miejsca przeznaczone dla osób z niepełnosprawnościami ruchowymi, należy bilansować odrębnie dla funkcji mieszkaniowej i usługowej. Należy zaprojektować miejsca dla obsługi technicznej budynków i lokali usługowych, miejsca bezpiecznego przechowywania rowerów i inne zgodnie z obowiązującymi przepisami i wymaganiami programu finansowania oraz MPZP. Dla lokali usługowych należy przewidzieć min. 2 miejsca dla każdego z lokali.
- 2) **Ciągi komunikacyjne.** Ciągi komunikacyjne piesze, jezdne oraz pieszo-jezdne, zaprojektowane w sposób zapewniający czytelny podział funkcjonalny, właściwą obsługę budynków, dostępność dla użytkowników, obsługi miejsc składowania odpadów oraz spełnienie warunków dla dojazdów technicznych i pożarowych.
- 3) **Droga pożarowa.** Dla obu budynków należy zapewnić dojazd pożarowy zgodnie z obowiązującymi przepisami, parking dla lokali usługowych, dojazd do stanowiska na odpady dla służb odbierających odpady, swobodny dojazd dla osób niepełnosprawnych ruchowo do wszystkich części infrastruktury osiedla. Wykonawca zobowiązany jest do zaprojektowania niwelacji terenu i geometrii układu drogowego w sposób zapewniający spełnienie wymagań dla drogi pożarowej, w tym w szczególności dopuszczalnych spadków, nośności, szerokości, promieni manewrowych, dostępności dla służb ratowniczych oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych.
- 4) **Garaż podziemny i MDS w budynku nr 1.** W odniesieniu do budynku nr 1 Wykonawca zobowiązany jest do zaprojektowania garażu podziemnego z uwzględnieniem możliwości pełnienia funkcji miejsca doraźnego schronienia (dalej: MDS), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz aktualnymi wytycznymi z zakresu ochrony ludności i obrony cywilnej wraz z opracowaniem instrukcji przystosowania przestrzeni do pełnienia funkcji obiektu zbiorowej ochrony i rysunków i dokumentacji technicznej przy współpracy z Ekspertem ds. obrony cywilnej. Wykonawca zobowiązany jest do wyodrębnienia w dokumentacji projektowej zakresu robót niezbędnych do przystosowania garażu do funkcji MDS, sporządzenia odrębnego zestawienia kosztów dla tego zakresu oraz takiego opracowania dokumentacji projektowej i wykonawczej, aby zawarta była informacja jakie dokładnie prace oraz koszty obejmują wykonanie w budynku MDS na etapie budowy oraz zakres wraz z kosztami dla przystosowania garażu do ochrony ludności.
- 5) **Miejsce gromadzenia odpadów.** Należy określić lokalizację i sposób obsługi miejsca gromadzenia odpadów komunalnych (wspólnego dla obu budynków), z uwzględnieniem dostępności dla mieszkańców, dojazdu i obsługi przez służby komunalne, wymagań sanitarnych, przeciwpożarowych, estetycznych oraz możliwości segregacji odpadów w możliwie szerokim zakresie.



- 6) **Miejsce na hulajnogi i rowery elektryczne.** Należy przewidzieć miejsce (zamknięte) na hulajnogi i rowery elektryczne.
- 7) **Strefy rekreacyjne.** Strefy rekreacyjne, w tym ogrodzony plac zabaw oraz miejsce rekreacji dla osób z niepełnosprawnościami i seniorów należy zaplanować w powiązaniu z ciągami pieszymi i układem zieleni, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i komfortu użytkowania.
- 8) **Obiekty małej architektury.** Należy zaplanować obiekty małej architektury, w tym w szczególności elementy uzupełniające funkcje rekreacyjne i wypoczynkowe (np. ławki, kosze, stojaki rowerowe, elementy wyposażenia placu zabaw), wraz z określeniem ich proponowanej lokalizacji.
- 9) **Zieleń urządzona.** Zieleń urządzona obejmować będzie trawniki, zieleń wielosezonową i elementy zieleni izolacyjnej, porządkującej przestrzeń oraz wspierającej retencję i mikroklimat. Zieleń powinna pełnić również funkcję naturalnej bariery akustycznej poprawiając komfort życia i zwiększając poczucie prywatności. Nasadzenia muszą oddzielać poszczególne strefy osiedla, by tworzyć enklawy sprzyjające odpoczynkowi i nawiązywaniu relacji na osiedlu i poprawiać jakość powietrza.
- 10) **Oświetlenie terenu.** Oświetlenie terenu obejmować będzie ciągi piesze i jezdne, strefy wejściowe oraz obszary rekreacyjne, z uwzględnieniem bezpieczeństwa i ograniczenia zanieczyszczenia światłem.
- 11) **Przekładka sieci kanalizacji ogólnospławnej.** Należy uwzględnić przekładkę sieci kanalizacji ogólnospławnej, w zakresie wynikającym z planowanego zagospodarowania terenu, uwarunkowań technicznych oraz ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami i układem drogowym.
- 12) **Przyłącza.** Należy przewidzieć wszelkie niezbędne przyłącza do sieci oraz infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energii elektrycznej, teletechniki oraz innych mediów wymaganych dla prawidłowego funkcjonowania budynków i zagospodarowania terenu.
- 13) **Stacja Trafo.** W granicach terenu objętego inwestycją zlokalizowana jest istniejąca stacja transformatorowa posadowiona na nieruchomości (działki o nr 242/81 oraz 337/61) stanowiącej własność Tauron Dystrybucja S.A..
Zamawiający informuje, iż procedura formalno-prawna związana z przeniesieniem (relokacją) przedmiotowej stacji transformatorowej została zainicjowana przed rozpoczęciem prac projektowych, jednakże – z uwagi na jej złożony i wieloetapowy charakter – będzie prowadzona równolegle przez cały okres realizacji prac projektowych.



Zamawiający posiada od Tauron Dystrybucja S.A. oświadczenie o udzieleniu prawa do dysponowania nieruchomością obejmującą działki nr 242/81 oraz 337/61 położone w Chrzanowie, przy ul. Pogorskiej na cele budowlane związane z przeprowadzeniem wszelkich formalności projektowych polegających na opracowaniu projektu z uwzględnieniem zagospodarowania przedmiotowych działek, z wyznaczeniem lokalizacji nowej stacji Trafo (bez uwzględnienia zaprojektowania rozbiórki istniejącej stacji Trafo oraz zaprojektowania nowej stacji Trafo – co jest po stronie Tauron Dystrybucja S.A.).

W związku z powyższym Wykonawca zobowiązany jest do:

- ścisłej współpracy z Zamawiającym oraz Tauron Dystrybucja S.A. na każdym etapie procesu projektowego, w tym dostosowywania przyjętych rozwiązań projektowych do wstępnych uzgodnień z Tauron Dystrybucja S.A. dotyczących nowej lokalizacji stacji Trafo (zaznaczona we wstępnej koncepcji),
- opracowania rozwiązań projektowych w sposób umożliwiający etapowanie inwestycji lub jej realizację w warunkach czasowego istnienia kolizji infrastrukturalnej,
- bieżącej aktualizacji dokumentacji projektowej w przypadku zmiany warunków technicznych, lokalizacyjnych lub formalnych wynikających z procesu uzgodnień z Tauron Dystrybucja S.A.

Jednocześnie Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia prac projektowych w sposób zapewniający możliwość uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę niezależnie od stopnia zaawansowania procedury przeniesienia stacji transformatorowej.

Wykonawca przyjmuje do wiadomości, iż proces uzgodnień z operatorem sieci może być czasochłonny oraz niezależny od Zamawiającego, a jego przebieg może wpływać na przyjęte rozwiązania projektowe. Okoliczność ta nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku zachowania należytej staranności, ciągłości prac projektowych oraz terminowej realizacji przedmiotu zamówienia w zakresie od niego zależnym.

Zaprojektowanie rozbiórki istniejącej stacji Trafo oraz zaprojektowanie nowej stacji Trafo nie dotyczy Zakresu Wykonawcy, jest po stronie Tauron Dystrybucja S.A.

Wskazane koncepcji parametry powierzchniowe, gabarytowe oraz funkcjonalne stanowią wartości orientacyjne i założeniowe, przyjęte na potrzeby niniejszego postępowania oraz wstępnej koncepcji zagospodarowania terenu. Ostateczny zakres, wielkość i sposób rozmieszczenia poszczególnych elementów zagospodarowania mogą ulec zmianie na etapie opracowania dokumentacji projektowej, w zależności od przyjętych rozwiązań koncepcyjnych, obowiązujących przepisów oraz wyników uzgodnień branżowych i formalno-prawnych.

Gmina Chrzanów, jako udziałowiec Zamawiającego wymaga, aby planowana przez Zamawiającego Inwestycja zrealizowana była zgodnie z założeniami Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, w zakresie architektury elewacji, która została już zaprezentowana mieszkańcom Gminy oraz mediom (wizualizacje stanowi załącznik nr 3a, 3b do SWZ).



2. Przedmiot zamówienia i uwarunkowania prawne

2.1. Przedmiot zamówienia

Przedmiot zamówienia obejmuje:

- **Koncepcję architektoniczno-budowlaną**
- **Dokumentacja geotechniczna/opinia geotechniczna**
- **Mapę do celów projektowych**
- **Uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji, uzgodnień i pozwoleń niezbędnych dla wykonania inwestycji.**
- **Opracowanie kompletnego projektu architektoniczno-budowlanego wraz z charakterystyką energetyczną budynków oraz z zagospodarowaniem terenu oraz uzyskaniem ostatecznej i prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę z uwzględnieniem zagospodarowania działki Tauron Dystrybucja S.A. (działka z istniejącą stacją Trafo)**
- **Opracowanie kompletnego, wielobranżowego projektu technicznego oraz kompletnych wielobranżowych projektów wykonawczych**
- **Opracowanie kompletnych przedmiarów, kosztorysów inwestorskich oraz harmonogramów rzeczowo-finansowych inwestycji z podziałem na sposób finansowania dla całej inwestycji**
- **Opracowanie Specyfikacji Technicznej Wykonania i odbioru Robót Budowlanych**
- **Wykonanie innych niezbędnych opracowań zgodnie z wymaganiami OPZ**
- **Pełnienie nadzoru autorskiego na etapie postępowania przetargowego na roboty budowlane oraz realizacji robót do dnia uzyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie**

Wszelkie wprowadzane przez Wykonawcę rozwiązania funkcjonalne, w tym rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii, materiałowe oraz wyposażenia będą wymagały akceptacji Zamawiającego.

Zamawiający wymaga, by opracowana dokumentacja była sporządzona w języku polskim, zgodna z potrzebami Zamawiającego oraz przepisami prawa, w tym aktualnie obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi i obowiązującymi normami, a także zasadami wiedzy technicznej oraz przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań racjonalizujących koszty budowy i eksploatacji obiektu,



2.2. Uwarunkowania prawne

Z uwagi, iż Zamawiający będzie korzystać z dofinansowań, Projekt winien uwzględniać wymagania ustaw i rozporządzeń:

- 1) Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U.2026.511).**
- 2) Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U.2025.1273).**
- 3) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania,**
- 4) Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat,**
- 5) Ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych – zgodnie z którą m.in. wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynku powstałym w ramach przedsięwzięcia nie może przekraczać 52 kWh/(m²*rok).**
- 6) Ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (t.j. Dz.U. 2024.1907 ze zm.)**



3. Etapy realizacji zamówienia

3.1. Etap I – koncepcja architektoniczno-budowlana i badania geotechniczne

Etap I przedmiotu zamówienia należy wykonać w terminie do 6 tygodni od dnia podpisania umowy o wykonanie prac projektowych i przeniesienie praw autorskich.

Elementy etapu I:

- 1) Szczegółowe sprawdzenie w terenie warunków wykonania zamówienia, w tym w szczególności przeprowadzenie wizji lokalnej obejmującej co najmniej rozpoznanie ukształtowania terenu, dostępności komunikacyjnej, istniejącego uzbrojenia i potencjalnych kolizji.
- 2) Wykonanie badań geotechnicznych i opracowanie dokumentacji geotechnicznej / opinii geotechnicznej z elementami hydrologii (koniecznych dla ewentualnych zgód wodnoprawnych) w zakresie niezbędnym do prawidłowego zaprojektowania posadowienia budynków, garażu podziemnego, dróg, parkingów, zbiorników retencyjnych oraz pozostałych elementów zagospodarowania terenu):
 - dla każdego z projektowanych budynków należy przewidzieć wykonanie nie mniej niż 4–5 otworów badawczych (w zależności od stopnia złożoności warunków gruntowych), rozmieszczonych w sposób zapewniający reprezentatywność wyników dla całego obrysu budynku,
 - dodatkowe punkty badawcze należy przewidzieć w obszarach planowanych dróg wewnętrznych, parkingów w liczbie niezbędnej do prawidłowego zaprojektowania tych elementów.
- 3) Wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej w zakresie:
 - wykonania, do 3 tygodni od dnia podpisania umowy, propozycji trzech koncepcji przedstawiających zagospodarowanie terenu, opisy każdej z nich oraz przedstawienie różnicy pomiędzy koncepcjami.
 - na podstawie jednej, wybranej przez Zamawiającego koncepcji, wykonanie w terminie do 5 tygodni od dnia podpisania umowy
 - a) rzutów wszystkich lokali usługowych, rysunków elewacji,
 - b) planu zagospodarowania terenu w skali umożliwiającej ocenę układu funkcjonalno-przestrzennego, obejmujący w szczególności: położenia budynków, pomieszczenia stacji Trafo, układu dróg, dojazdów, dojazdów pożarowych, miejsc postojowych, miejsc gromadzenia odpadów, stref rekreacyjnych, zieleni, oświetlenia, retencji i odwodnienia,
 - c) bilans terenu, bilans powierzchni użytkowych mieszkań i lokali usługowych, bilans miejsc postojowych z podziałem na mieszkania, lokale usługowe, miejsca dla osób z niepełnosprawnościami oraz miejsca rowerowe,



d) opracowanie wizualizacji projektowanego zamierzenia inwestycyjnego, prezentujących przyjęte rozwiązania architektoniczne i zagospodarowanie terenu w sposób czytelny i realistyczny, o jakości umożliwiającej ich wykorzystanie nie tylko na potrzeby procesu projektowego i uzgodnieniowego, lecz również w działaniach informacyjnych i promocyjnych Zamawiającego, w tym w szczególności na materiałach marketingowych, banerach, planszach prezentacyjnych oraz w publikacjach.

Wizualizacje muszą uwzględniać:

- po 2 wizualizacje każdego z budynków
 - 2 wizualizacje zagospodarowania terenu
 - po 2 wizualizacje każdego z lokali usługowych
- e) analizę zgodności z MPZP, warunkami technicznymi oraz innymi wymaganymi przepisami budowlanymi,
- f) Analizę pod względem ochrony ppoż. - dokumentacja ta musi obejmować co najmniej:
- analizę i wyznaczenie stref pożarowych, klas odporności pożarowej i dymowej elementów konstrukcyjnych,
 - koncepcję dróg pożarowych spełniającą wymagania w zakresie nośności, szerokości i parametrów manewrowych dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych,
 - strategię zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych (zewnętrzną i wewnętrzną).
- g) Informację o planowanych do zastosowania w projekcie elementach OZE.

Zatwierdzoną koncepcję należy przekazać Zamawiającemu w wersji papierowej (3 egzemplarze) oraz elektronicznej, w formatach co najmniej: PDF, DOCX, DWG i JPG dla opracowań rysunkowych i wizualizacji. Wersje elektroniczne muszą być zgodne z wersją papierową, kompletne, opisane w sposób jednoznaczny, uporządkowane bez haseł, blokad i ograniczeń w dostępie.

W przypadku uwag do wykonanych materiałów koncepcyjnych Wykonawca zobowiązany jest do wprowadzenia uwag Zamawiającego i przekazania poprawionej wersji opracowania w terminie 7 dni roboczych od dnia ich otrzymania.

Wykonawca ma obowiązek uwzględnienia zapisów MPZP, ustawy Prawo budowlane, przepisów techniczno-budowlanych, przepisów ochrony przeciwpożarowej, przepisów z zakresu ochrony ludności i obrony cywilnej, zasad dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, przepisów ochrony środowiska, Prawa wodnego, wymagań gestorów sieci oraz przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych w zakresie sporządzenia dokumentacji stanowiącej opis przedmiotu zamówienia na roboty budowlane.



3.2. Etap II – warunki techniczne, projekt architektoniczno-budowlany, projekt techniczny i wykonawczy

Etap II obejmuje okres realizacji do 8 miesięcy od dnia podpisania umowy o wykonanie prac projektowych i przeniesienie praw autorskich i obejmuje opracowanie kompletnej, skoordynowanej dokumentacji projektowej w podziale na dokumentację niezbędną do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz dokumentację techniczną i wykonawczą niezbędną do przeprowadzenia postępowania przetargowego i realizacji robót budowlanych, w tym:

- 1) Uzyskanie mapy do celów projektowych niezbędnej do opracowania ww. dokumentacji projektowej.
- 2) Uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego lub dokonanie zgłoszenia wodnoprawnego, jeżeli okaże się to wymagane ze względu na przyjęte rozwiązania w zakresie odwodnienia, gospodarowania wodami opadowymi/roztopowymi, przebudów urządzeń wodnych lub innych elementów podlegających przepisom prawa wodnego.
- 3) Uzyskanie wszystkich niezbędnych decyzji, opinii, ekspertyz, uzgodnień wymaganych do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę i skutecznego przeprowadzenia postępowania administracyjnego, w tym w szczególności uzgodnień branżowych i formalnych wynikających z przyjętych rozwiązań projektowych (m.in. w zakresie dróg i zjazdów, ochrony przeciwpożarowej, sanitarnym, BHP, dostępności, ochrony środowiska, gestorów sieci oraz innych organów i instytucji właściwych dla inwestycji) dla całego zakresu inwestycji – zgodnie z PZT w tym:
 - uzyskanie warunków technicznych przyłączenia do sieci i infrastruktury technicznej od właściwych gestorów,
 - uzyskanie warunków, uzgodnień, opinii i stanowisk dotyczących obsługi komunikacyjnej inwestycji, w tym zjazdów, układu drogowego i organizacji ruchu, jeżeli będą wymagane,
 - pozyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych, opinii, ekspertyz i uzgodnień koniecznych do kontynuowania procesu projektowego,
 - wykonanie analizy akustycznej, jeżeli będzie wymagana przepisami lub przyjętymi rozwiązaniami projektowymi,
 - wykonanie analiz i opracowań towarzyszących niezbędnym do przyjęcia docelowych rozwiązań projektowych, w szczególności w zakresie odwodnienia, retencji, geotechniki, efektywności energetycznej, OZE oraz ewentualnych kolizji z istniejącą infrastrukturą,
 - uzyskanie wszelkich innych uzgodnień i materiałów formalno-prawnych niezbędnych do opracowania kompletnej dokumentacji projektowej.
- 4) Opracowanie Projektu Budowlanego, wraz z wymaganymi załącznikami, uzgodnieniami i oświadczeniami, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 z późn. zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i



Technologii z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679). Projekt Budowlany powinien zostać opracowany w sposób kompletny i spójny, zapewniający możliwość realizacji inwestycji, w szczególności obejmować:

- projekt zagospodarowania działki lub terenu (PZT),
 - projekt architektoniczno-budowlany (PAB),
 - projekt techniczny (PT) w zakresie wymaganym przepisami i niezbędnym do realizacji, wraz z koordynacją międzybranżową,
 - rozwiązania branżowe i towarzyszące zagospodarowanie terenu, w tym układ komunikacji, miejsca postojowe, dojścia/dojazdy, elementy małej architektury, zieleń, oświetlenie terenu, gospodarkę odpadami, odwodnienie oraz niezbędne przebudowy/przekładki sieci,
 - rozwiązania zapewniające spełnienie wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa użytkowania, higieny i zdrowia, ochrony przed hałasem, dostępności dla osób z niepełnosprawnościami oraz efektywności energetycznej (wraz z wymaganymi opracowaniami towarzyszącymi, jeżeli są wymagane przepisami).
- 5) Sporządzenie projektowej charakterystyki energetycznej budynku potwierdzającej m.in. wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w każdym z budynków nie większą od 52 kWh/(m²*rok) – charakterystyka energetyczna każdego z budynków musi być załącznikiem do projektu architektoniczno-budowlanego (Zgodnie z Ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych – zgodnie z którą m.in. wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynku powstałym w ramach przedsięwzięcia nie może przekraczać 52 kWh/(m²*rok)).
- 6) Uzyskanie prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę.
- 7) Sporządzenie projektów wykonawczych uzupełniających i uszczegóławiających projekt budowlany. Projekty te muszą uwzględniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021, poz. 2454);
- 8) Sporządzenie projektów wykonawczych/wielobranżowych oraz przyłączy, w tym ewentualne przebudowy sieci i kolizji (uzgodnienia przez gestorów sieci), zjazdów dróg, dojść i dojazdów, projektów organizacji ruchu (w razie potrzeby), uzupełniających i uszczegóławiających projektu budowlane. Projekty te muszą uwzględniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021, poz. 2454);



- 9) Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB), jako opracowań określających wymagania techniczne i jakościowe dla planowanych robót budowlanych.

Zakres i stopień szczegółowości STWiORB powinien być dostosowany do charakteru oraz skali inwestycji, w sposób zapewniający czytelność i użyteczność dokumentu na etapie realizacji robót oraz postępowania przetargowego.

Specyfikacje powinny w szczególności obejmować wymagania dotyczące sposobu prowadzenia robót, stosowanych wyrobów budowlanych, zasad kontroli jakości, badań i odbioru robót.

STWiORB należy opracować w podziale na branże i rodzaje robót, z zachowaniem spójności z dokumentacją projektową oraz przedmiarami robót.

Opracowanie powinno być zgodne z wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.

- 10) Przygotowanie wniosków o udzielenie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych oraz uzyskanie tych odstępstw, jeśli będą wymagane;
- 11) Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jeśli będzie wymagana lub projektu rozwiązania zamiennego;
- 12) Opracowanie docelowego standardu wykończenia części wspólnych budynków oraz standardu wykończenia mieszkań (w zakresie powierzchni użytkowych), obejmującego w szczególności opis materiałów, elementów wykończenia wnętrz oraz zakresu wyposażenia przewidzianego w inwestycji. Standard należy przygotować w formie zestawienia (np. tabelarycznego) i prowadzić oraz każdorazowo uzgadniać z Zamawiającym na etapie jego opracowania, tak aby stanowił jednoznaczną podstawę do dalszych prac projektowych, opracowań kosztowych oraz realizacji robót.

Przyjęty standard wykończenia oraz dobór rozwiązań materiałowych i technicznych (dla przegród budowlanych, stolarki oraz instalacji i urządzeń itp.) muszą być opracowywane w uzgodnieniu z Zamawiającym. Rozwiązania te powinny uwzględniać zasady efektywności energetycznej, trwałości i ograniczenia kosztów budowy i eksploatacyjnych, dążyć do możliwie niskiego zużycia energii w okresie użytkowania obiektów oraz minimalizacji oddziaływania na środowisko, m.in. poprzez dobór materiałów i technologii o korzystnych parametrach użytkowych, racjonalne gospodarowanie mediami oraz ograniczenie strat ciepła i zużycia wody.

- 13) Uzyskanie prawomocnej decyzji na wycinkę drzew, jeśli będzie wymagana;
- 14) Opracowanie wykazu środków służących redukcji emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń w trakcie robót budowlanych lub konserwacyjnych.
- 15) Opracowania i przekazania Zamawiającemu kompletnych przedmiarów robót oraz kosztorysów inwestorskich dla całości zadania z uwzględnieniem:
- kompleksowego zagospodarowania terenu,



- wykonania odrębnych przedmiarów i kosztorysów dla każdego z budynków: osobny dla budynku nr 1 i osobny dla budynku nr 2,
- przedmiarów i kosztorysów branżowych.
- dla budynku nr 1 Wykonawca zobowiązany jest do opracowania dwuwariantowego przedmiaru robót oraz kosztorysu inwestorskiego dla garażu podziemnego, z uwagi na konieczność zaprojektowania garażu podziemnego w sposób umożliwiający organizację w jego obrębie miejsca doraźnego schronienia (MDS), zgodnie z przepisami art. 93–95 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz.U. 2024 poz. 1907 z późn. zm.). Zakres dla budynku nr 1 powinien obejmować:
 - wariant podstawowy – obejmujący realizację garażu podziemnego w standardowym zakresie funkcjonalno-użytkowym,
 - wariant rozszerzony – uwzględniający dostosowanie części garażu do pełnienia funkcji MDS, w tym spełnienie wymagań w zakresie konstrukcji, instalacji, wyposażenia oraz organizacji przestrzeni, wynikających z obowiązujących przepisów i wytycznych w dwóch opcjach:
 - opcja I – przedmiar i kosztorys dla MDS wymagany do realizacji na etapie inwestycji budowlanej
 - opcja II – zakres robót i kosztorys dotyczący szybkiego dostosowania do kompletnego, spełniającego wymagania MDS w zakresie wymaganego osprzętu i innych niezbędnych prac.

Wykonawca zobowiązany jest do jednoznacznego wyodrębnienia zakresu robót oraz kosztów związanych z przystosowaniem garażu do funkcji MDS, w sposób umożliwiający ich niezależne finansowanie i realizację.

Opracowania kosztowe powinny być sporządzone z należytą starannością, w oparciu o aktualne wskaźniki cenowe oraz rozwiązania projektowe i stanowić wiarygodną podstawę do planowania budżetu inwestycji oraz podejmowania decyzji inwestorskich:

- w układzie umożliwiającym jednoznaczną identyfikację zakresów robót, pozycji przedmiarowych i kosztorysowych, wraz z czytelnym przypisaniem do elementów obiektu oraz zakresów wynikających z dokumentacji projektowej,
- zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. z 2021 r., poz. 2458).

16) Opracowanie harmonogramów rzeczowo-finansowych z uwzględnieniem finansowań (Kredyt SBC, Fundusz dopłat, Kredyt Komercyjny).

Dokumentację projektową należy przekazać Zamawiającemu w wersji papierowej (6 egzemplarzy) oraz elektronicznej, w formatach co najmniej: PDF, DWG, DOCX, XLSX oraz ATH/XML dla opracowań kosztowych. Wersje elektroniczne muszą być zgodne z wersją



papierową, kompletne, opisane w sposób jednoznaczny, uporządkowane branżowo i wolne od blokad uniemożliwiających ich odczyt lub edycję przez Zamawiającego. Wykonawca zobowiązany jest do przekazania Zamawiającemu również plików źródłowych / edytowalnych wszystkich opracowań, rysunków, zestawień, tabel, kosztorysów i specyfikacji, bez haseł, blokad i ograniczeń w dostępie.

UWAGA:

1. Dokumentacja projektowa powinna być opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi i przeciwpożarowymi. W zakresie dokumentacji projektowo-kosztorysowej należy uwzględnić wszystkie roboty, które są niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia oraz omawianej inwestycji. W przypadku zmiany jakichkolwiek przepisów, ustaw, rozporządzeń należy uwzględnić aktualnie wymagane dla tego typu inwestycji.
2. Wykonawca ma obowiązek wykonać wszelkie opracowania, analizy, uzgodnienia i projekty (w tym m.in. operaty wodnoprawne, projekty zieleni, ekspertyzy ppoż., analizy akustyczne itp.), które okażą się niezbędne w procesie uzyskiwania pozwolenia na budowę lub na etapie realizacji inwestycji, nawet jeśli nie zostały one wymienione wprost w niniejszym OPZ. Wykonawcy nie przysługuje z tego tytułu dodatkowe wynagrodzenie
3. Dodatkowa informacja na temat dokumentacji projektowej:
 - 1) Niedopuszczalne są rozbieżności pomiędzy zapisem elektronicznym, a formą pisemną oraz pomiędzy poszczególnymi opracowaniami, a w przypadku zaistnienia takich niezgodności w trakcie trwania prac budowlano–montażowych, kosztami z tego tytułu Zamawiający obciąży Wykonawcę.
 - 2) Wykonawca zapewnia pełną koordynację międzybranżową. Dokumentacja musi być wzajemnie spójna i wolna od kolizji. Wykonawca wyznaczy Kierownika Zespołu Projektowego, który potwierdzi pisemnym oświadczeniem fakt usunięcia wszystkich kolizji przed złożeniem Projektu Budowlanego do zatwierdzenia.
4. W ramach zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do:
 - 1) Uzyskania we własnym zakresie i na własny koszt niezbędnych (jeżeli będą wymagane na podstawie przepisów szczególnych i jeżeli będą konieczne do opracowania przedmiotu zamówienia, opracowań, danych wyjściowych takich jak np. inwentaryzacja budowlana, wypisy z rejestru gruntów, mapy z ewidencji gruntów, a także inne niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia;
 - 2) Uzyskania we własnym zakresie i na własny koszt niezbędnych uzgodnień (w tym BHP, p.poż.), materiałów, decyzji (w tym decyzji konserwatora zabytków jeżeli dotyczy, decyzji na usunięcie drzew i krzewów jeżeli dotyczy), ekspertyz (w tym p.poż.) i innych zgód, decyzji, uzgodnień czy pozwoleń niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia;



3) Współpracy z Zamawiającym na etapie uzyskiwania wszelkich zgód właścicieli działek, które będzie obejmować inwestycja i ewentualnie jeżeli będą konieczne do zrealizowania zadania także działek sąsiednich, polegająca na przygotowaniu odpowiednich wniosków zawierających niezbędne dane na temat planowanej inwestycji,

4) Uzgodnień i współpracy z Zamawiającym na etapie projektowania:

a) przed przyjęciem ostatecznych rozwiązań architektonicznych, projektowych oraz funkcjonalnych, dokonywać uzgodnień z Zamawiającym i uzyskać od Zamawiającego pisemne potwierdzenie przyjętych rozwiązań,

b) do udzielania odpowiedzi na pytania i wprowadzania (jeśli będzie to uzasadnione) zmian do dokumentacji projektowej w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego przez Zamawiającego dotyczącego wyboru wykonawcy robót,

c) sprawowanie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji robót budowlanych, w oparciu o opracowaną dokumentację projektową, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo budowlane.

5) Opracowania przedmiarów i kosztorysów inwestorskich powinny w szczególności:

- obejmować kompletny zakres robót przewidzianych do realizacji, wraz z robotami towarzyszącymi oraz elementami niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania inwestycji (w tym w zakresie infrastruktury technicznej i zagospodarowania terenu),

- zawierać zestawienia ilościowe i wartościowe w podziale na branże oraz elementy robót, a także podsumowania zbiorcze (w tym zestawienie kosztów według branż),

- zawierać przyjęte założenia, podstawy wyceny oraz parametry wejściowe (m.in. podstawy katalogowe/normatywne, narzuty, ceny jednostkowe i ich źródła, zakresy obmiarowe), w zakresie wymaganym do weryfikacji opracowania przez Zamawiającego.

- przedmiary robót i kosztorysy inwestorskie muszą być w pełni zgodne z dokumentacją projektową, specyfikacjami technicznymi oraz przyjętym zakresem rzeczowym inwestycji. W przypadku stwierdzenia rozbieżności Wykonawca zobowiązany jest do ich niezwłocznego usunięcia bez dodatkowego wynagrodzenia.

W przypadku stosowania w kosztorysie analiz indywidualnych i analogii należy dołączyć kalkulację szczegółową cen jednostkowych wraz z ich uzasadnieniem.

Dodatkowo Wykonawca zobowiązany będzie do dokonywania aktualizacji kosztorysu inwestorskiego o aktualne składniki cenotwórcze w terminie 14 dni od daty zgłoszenia przez Zamawiającego i dostarczenia ich na żądanie Zamawiającego w okresie trwania gwarancji lub rękojmi. Wykonawca wykona min. trzy aktualizacje.

5. Dokumentacja projektowa (opisowa i rynkowa) oraz specyfikacje techniczne będą wykorzystane jako opis przedmiotu zamówienia w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane oraz realizacji na ich podstawie robót budowlanych i uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (jeżeli dotyczy), w związku z tym, dokumentacja nie może wskazywać na konkretne produkty, materiały z podaniem nazwy producenta lub innych oznaczeń konkretyzujących producenta. Wykonawca winien podać parametry kluczowe dopuszczające zastosowanie proponowanych produktów lub materiałów.



Wskazane parametry kluczowe będą wskazywały także standard i jakość materiałów i urządzeń. Przedmiotu zamówienia nie można opisywać w sposób, który mógłby utrudniać uczciwą konkurencję, a 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 producentów. 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 nie można opisać przedmiotu zamówienia w wystarczająco precyzyjny i zrozumiały sposób, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważny”, ze wskazaniem kryteriów stosowanych w celu oceny równoważności. Jeżeli dokumentacja projektowa i specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót zostały opisane jak powyżej, wówczas Wykonawca wskazuje jednocześnie kryteria stosowane w celu oceny równoważności przez Zamawiającego, np. za pomocą tabeli równoważności lub za każdym razem przy produktach, materiałach z podaniem nazwy producenta lub innych oznaczeń konkretyzujących producenta, wpisując w nawiasie lub po myślniku zakres istotnych parametrów, pozwalających na zastosowanie przez wykonawcę robót równoważnych produktów, urządzeń czy materiałów. Wykonawca ponosi w tym zakresie odpowiedzialność za sporządzenie dokumentacji w sposób zapewniający jej zgodność z ustawą Prawo zamówień publicznych oraz przydatność do przeprowadzenia postępowania na roboty budowlane bez konieczności istotnego uzupełniania lub poprawiania przez Zamawiającego.

6. Opisując przedmiot zamówienia przez odniesienie do norm, europejskich ocen technicznych, aprobat, specyfikacji technicznych, systemów referencji technicznych, Wykonawca prac projektowych jest obowiązany stosować kolejność preferencji norm wynikającą z art. 101 ust. 1 pkt 2 ustawy Pzp oraz każdorazowo przy przywołaniu normy dodawać wyrazy "lub równoważna", chyba, że zastosowanie normy gdy obowiązek stosowania konkretnej normy wynika z przepisów prawa powszechnie obowiązującego.

3.3. Etap III – nadzór autorski do dnia uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie

Etap III obejmuje prowadzenie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji inwestycji wykonywania robót budowlanych, aż do uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie budynków objętych zamówieniem.

Nadzór autorski obejmuje czynności:

- a. podstawowe – określone wymogami prawa budowlanego tj. art. 20, w szczególności:
 - wyjaśnienia wątpliwości dotyczących projektu i zastosowanych w nim rozwiązań,



udzielanie wyjaśnień oraz interpretacji dotyczących dokumentacji projektowej, w tym rozwiązań technicznych i materiałowych przyjętych w projekcie,

- udział w naradach technicznych min. 1 raz w miesiącu z odnotowaniem tego faktu w dzienniku budowy
 - stwierdzanie w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji inwestycji z projektem, na wezwanie Zamawiającego udział w radzie budowy, udział, na wezwanie Zamawiającego, w naradach koordynacyjnych oraz radach budowy związanych z realizacją inwestycji, stwierdzanie w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji inwestycji z projektem, na żądanie Zamawiającego
 - uzgadnianie i opiniowanie zastosowania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego; stanowisko projektanta w tym zakresie powinno zostać przekazane w terminie do 5 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku (wniosek dopuszcza się również w formie elektronicznej, w tym drogą mailową),
- b. bieżące opiniowanie wprowadzanych zmian pod kątem kwalifikacji jako istotne lub nieistotne;
- c. dodatkowe, określone wymaganiami Zamawiającego a polegające na wykonaniu obowiązku zatwierdzania do realizacji dokumentacji technicznej opracowanej przez Wykonawcę robót budowlanych w ramach ceny kontraktowej w terminie do 5 dni roboczych od daty jej przekazania do zaopiniowania, w szczególnych przypadkach termin ten może ulec zmianie za zgodą Zamawiającego.

Czynności dodatkowe wynikające z wymagań Zamawiającego, polegające na weryfikacji i zatwierdzaniu do realizacji dokumentacji technicznej opracowanej przez wykonawcę robót budowlanych w ramach kontraktu (np. rysunki warsztatowe, projekty montażowe, karty materiałowe, propozycje zamienników, specyfikacje i inne opracowania wymagane przez Zamawiającego lub wynikające z realizacji budowy). Wykonawca dokumentacji zobowiązuje się przekazać swoją opinię/akceptację w terminie do 5 dni roboczych od daty przekazania materiałów do zaopiniowania; w przypadkach szczególnych termin ten może ulec zmianie za zgodą Zamawiającego.

Nadzór autorski powinien być sprawowany w sposób zapewniający prawidłową tj. ciągłą, ograniczającą koszty prowadzenia inwestycji i nieprzerwaną realizację inwestycji zgodnie z dokumentacją projektową, obowiązującymi przepisami, MPZP oraz uzgodnionymi rozwiązaniami, przy zachowaniu bieżącej współpracy z Kierownikiem Budowy, Inspektorem Nadzoru Inwestorskiego oraz Zamawiającym.

W przypadkach wymagających pilnego rozstrzygnięcia Zamawiający może wyznaczyć krótszy termin, uzgodniony z Wykonawcą.

Zapłata za wszelkie czynności za sprawowanie nadzoru autorskiego będzie ujęta w formie ryczałtu, bez dodatkowych dopłat.

Zamawiający nie dopuszcza realizacji nadzoru autorskiego w formie zdalnej.



4. Harmonogram realizacji prac projektowych

Projekt będzie realizowany w trzech etapach:

- A. Etap I – do 6 tygodni od dnia podpisania umowy o „Wykonanie prac projektowych i przeniesienie praw autorskich”,
- B. Etap II – do 8 miesięcy od dnia podpisania umowy o „Wykonanie prac projektowych i przeniesienie praw autorskich”,
- C. Etap III – nadzór autorski w okresie postępowania na wybór wykonawcy prac budowlanych, w trakcie realizacji robót budowlanych, aż do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynków.

Projektant przed podpisaniem umowy z Zamawiającym, prześle uzgodniony z Zamawiającym szczegółowy harmonogram realizacji prac projektowych, który będzie stanowić załącznik do umowy. Harmonogram, o którym mowa powyżej, powinien zawierać co najmniej: terminy wykonania poszczególnych opracowań branżowych, kamienie milowe, terminy uzyskania decyzji i uzgodnień, terminy spotkań koordynacyjnych oraz wskazanie osób odpowiedzialnych po stronie Wykonawcy za koordynację całości prac.

Wykonawca zobowiązany jest do organizowania cyklicznych spotkań koordynacyjnych z udziałem zespołu projektowego i z udziałem Zamawiającego, nie rzadziej niż raz na trzy tygodnie, w siedzibie Zamawiającego. Celem tych spotkań jest przedstawienie aktualnego stanu zaawansowania prac oraz omówienia kluczowych zagadnień projektowych.

Zamawiający nie dopuszcza możliwości prowadzenia spotkań i narad w formie zdalnej (online), przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Jednocześnie, w przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego niewystarczającej efektywności spotkań lub wystąpienia opóźnień w realizacji prac projektowych, Wykonawca ma obowiązek bezzwłocznego zawiadomienia Zamawiającego o problemie oraz podania przyczyny opóźnienia i jego przewidywanego wpływu na przyjęty harmonogram.



5. Wytyczne projektowe

1. Przy projektowaniu inwestycji należy przyjąć optymalne rozwiązania projektowe i materiałowe przy możliwie wysokiej jakości materiałów, funkcjonalności i komfortu późniejszego użytkowania budynków wraz z zagospodarowaniem terenu przy jednoczesnym zachowaniu racjonalności wydatkowania środków finansowych na etapie realizacji przyszłej inwestycji.

2. Każdy z lokali mieszkalnych oraz usługowych musi posiadać osobne opomiarowanie.

3. Wykonawca zobowiązany jest do optymalizacji budynków pod kątem charakterystyki energetycznej, dążąc do minimalizacji kosztów eksploatacyjnych przyszłych lokatorów.

W tym celu należy przyjąć, że :

- a) Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia analizy wariantowej źródeł ciepła (C.O. i C.W.U.). W przypadku potwierdzenia technicznych i ekonomicznie uzasadnionych możliwości podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej należy przedstawić ten wariant jako wariant referencyjny,
- b) należy projektować opomiarowanie każdego z lokali ze zdalnym odczytem,
- c) należy projektować ogrzewanie podłogowe (bez grzejników),
- d) należy uwzględnić zastosowanie materiałów oraz wykorzystanie OZE w celu uzyskania wartości wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynkach powstałym w ramach inwestycji o nie przekraczającej wartości 52 kWh/(m²*rok).

Wykonawca zaprojektuje instalację odnawialnych źródeł energii (OZE) w zakresie zasilania urządzeń elektrycznych administracyjnych (oświetlenie części wspólnych, windy, automatyki, oświetlenia zewnętrznego).

4. Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania przy projektowaniu przepisów p.poż., wymagań dotyczących dróg pożarowych, zabezpieczenia odpowiedniej ilości hydrantów oraz innym niezbędnych urządzeń p.poż.

Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za zaproponowanie optymalnych technicznie i ekonomicznie rozwiązań ppoż., mających na celu uniknięcie budowy zbiornika ppoż., o ile przepisy na to pozwalają.

5. Struktura lokali mieszkalnych i usługowych ma być zgodna z założeniami z punktu 1 OPZ.

6. Rozwiązania technologiczne i projektowe.



Zamawiający preferuje projektowanie budynków w technologii tradycyjnej, rozumianej jako rozwiązania konstrukcyjne oparte na układach żelbetowych i/lub murowanych, z dopuszczeniem zastosowania elementów prefabrykowanych żelbetowych, w szczególności w zakresie:

- stropów (np. prefabrykowanych płyt stropowych),
- biegów i spoczników klatek schodowych,
- elementów konstrukcyjnych powtarzalnych (np. balkony, loggie),
- szybów windowych oraz innych elementów powtarzalnych.

Przyjęte rozwiązania projektowe powinny zapewniać:

- wysoką trwałość i odporność eksploatacyjną obiektu,
- optymalizację kosztów realizacji i późniejszej eksploatacji,
- powtarzalność i racjonalizację procesu budowlanego,
- ograniczenie ryzyka błędów wykonawczych,
- odpowiednią izolacyjność akustyczną i odporność ogniową tj. zdolność elementów budynku do zachowania nośności, szczelności i izolacyjności w warunkach pożaru dla parametrów budynków wielorodzinnych oraz z uwzględnieniem wymagań dla MDS,
- zgodność z wymaganiami programów finansowania budownictwa społecznego (TBS/SIM), w tym w zakresie trwałości i kosztów utrzymania.

Zamawiający nie rekomenduje stosowania rozwiązań konstrukcyjnych opartych na lekkich technologiach szkieletowych, w szczególności konstrukcji drewnianych szkieletowych, panelowych lub modułowych o niskiej masie własnej.

7. Instalacje sanitarne.

- Należy projektować opomiarowanie lokali ze zdalnym odczytem cwu oraz zwu;
- Opomiarowanie oraz zawory odcinające należy zlokalizować w częściach wspólnych (korytarzach) budynków;
- wszystkie sanitariaty w łazienkach należy projektować tak aby przyszły lokator miał dostęp do wężyków, zaworów w celu możliwości ich wymiany.

8. Instalacja wentylacji i klimatyzacji.

1. Wykonawca zobowiązany jest do przeanalizowania i zaproponowania optymalnego systemu wentylacji dla części mieszkalnej, usługowej i garażowej, z uwzględnieniem wymagań przepisów, efektywności energetycznej, akustyki, kosztów eksploatacji oraz przyjętego źródła ciepła. Dla lokali usługowych i garażu podziemnego należy przewidzieć rozwiązania niezależne, dostosowane do funkcji i wymagań technicznych.

W projekcie mają się znaleźć:

- instalacje okapów kuchennych jako zbiorcze z klapami zwrotnymi w lokalach mieszkalnych, okapy wyposażone w indywidualny wentylator,
- wentylacja lokali usługowych (niezależne dla każdego z lokali),
- klimatyzacja dla lokali usługowych,



- systemy chłodzenia i grzania dla lokali mieszkalnych,
- wentylacja garażu podziemnego,
- niezależna wentylacja lokali usługowych, lokali mieszkalnych, garażu.

Wszystkie rozwiązania przy na etapie projektowania instalacji wentylacji lokali mieszkalnych, usługowych i części wspólnych należy uzgodnić z Zamawiającym.

Celem wyeliminowania późniejszej ingerencji użytkowników lokali w strukturę elewacji oraz zapewnienie estetycznego i technicznego ładu obiektu, projekt wentylacji musi zapewniać pełną niezależność funkcjonalną i indywidualne rozliczanie kosztów energii dla każdego lokalu usługowego odrębnie, wg. zużycia.

Wykonawca zobowiązany jest do zaprojektowania:

- Niezależności systemów: Każdy z lokali usługowych musi posiadać własny, całkowicie oddzielny od części mieszkalnej i pozostałych usług, system wentylacji mechanicznej (nawiewno-wywiewnej). Niedopuszczalne jest łączenie pionów wentylacyjnych usług z pionami mieszkalnymi.
- Wentylacji technologicznej dla gastronomii: Dla lokalu gastronomicznego należy zaprojektować dedykowany szacht technologiczny o przekroju zapewniającym wymagane wydatki powietrza dla kuchni ciepłej, wyprowadzony ponad dach budynku i zakończony wyrzutnią spełniającą normy akustyczne dla zabudowy mieszkaniowej.
- Lokalizacji central: Należy przewidzieć dedykowane miejsca na montaż central wentylacyjnych (rekuperatorów) dla lokali usługowych (np. w przestrzeni sufitu podwieszanego wewnątrz lokalu lub w wydzielonych niszach technicznych), zapewniając do nich dostęp serwisowy.
- Wyrzutni i czerpni: Lokalizacja czerpni i wyrzutni powietrza musi być zgodna z przepisami techniczno-budowlanymi (odległości od okien mieszkań i placów zabaw) oraz nie może negatywnie wpływać na estetykę elewacji budynku.
- Wentylacji garażu i komórek lokatorskich: Instalacja wentylacji garażu podziemnego musi być zaprojektowana jako automatyczna, sterowana systemem detekcji tlenku węgla (CO) i LPG, a w przypadku funkcji MDS (Miejsce Doraźnego Schronienia) – musi spełniać dodatkowe wymagania dla tego typu obiektów.

2. Wykonawca zobowiązany jest do zaprojektowania infrastruktury umożliwiającej późniejszy, bezinwazyjny montaż systemów klimatyzacji (typu Split lub Multi-Split) dla wszystkich lokali usługowych oraz lokalu biurowego TBS.

Zakres opracowania musi obejmować:

- dedykowane miejsca montażu jednostek zewnętrznych: Wyznaczenie i konstrukcyjne przygotowanie miejsc pod agregaty klimatyzacyjne w sposób niewpływający negatywnie na estetykę elewacji (np. na dachu budynku, w niszach technicznych, na



balkonach technicznych lub na poziomie terenu w estetycznych obudowach systemowych),

- trasy prowadzenia instalacji (piony): Zaprojektowanie i ujęcie w dokumentacji technicznej tras prowadzenia linii freonowych, zasilania elektrycznego oraz sterowania pomiędzy lokalami a miejscem montażu jednostek zewnętrznych (np. w dedykowanych szachtach lub rurach osłonowych prowadzonych pod tynkiem/w warstwie izolacji),
- system odprowadzania skroplin: Zaprojektowanie instalacji odprowadzenia skroplin z jednostek wewnętrznych do kanalizacji sanitarnej budynku (poprzez syfony podtynkowe), wykluczając odprowadzanie skroplin bezpośrednio na elewację, teren lub do kanalizacji deszczowej (niezgodnie z przepisami),
- bilans mocy: Uwzględnienie zapotrzebowania na energię elektryczną dla systemów klimatyzacji lokali usługowych w ogólnym bilansie mocy budynku.

9. Instalacje elektryczne:

W trakcie projektowania instalacji elektrycznej należy uwzględnić poniższe wymagania:

- instalacja dla części wspólnych budynku: oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, wejścia uruchamiane czujkami ruchu, strefy odgródzone drzwiami należy zaprojektować na osobnych obwodach,
- instalacja elektryczna w częściach wspólnych budynku obejmująca oświetlenie klatek schodowych, korytarzy oraz stref wejściowych ma być sterowana automatycznie czujkami obecności,
- poszczególne strefy wydzielone drzwiami należy zasilić z odrębnych obwodów, co umożliwi niezależne sterowanie oświetleniem oraz ograniczenie zużycia energii,
- oświetlenie zewnętrzne terenu ma być sterowane automatycznie za pomocą zegara astronomicznego, dostosowującego czas załączenia i wyłączenia opraw do aktualnych godzin wschodu i zachodu słońca,
- instalacja elektryczna mieszkań: tablice mieszkaniowe natynkowe mają być instalowane w przedpokoju w miejscu nie kolidującym z drzwiami, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne energooszczędne,
- ładowarki - należy przewidzieć w projekcie jako infrastrukturę wymaganą przepisami w zakresie elektromobilności, w tym przygotowanie miejsc postojowych i instalacji elektrycznej pod montaż punktów ładowania pojazdów elektrycznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

10. Instalacje teletechniczne:

W trakcie projektowania instalacji teletechnicznej należy uwzględnić poniższe wymagania:

- należy przewidzieć w budynkach Centralny Punkt Dystrybucyjny, do którego doprowadzony będzie sygnał operatorów zewnętrznych oraz okablowanie na dachu z kanalizacją technologiczną Przyłącze instalacyjne w budynku należy przygotować w taki



- sposób, aby każdy z operatorów zewnętrznych miał możliwość bez ingerencji w budynek na wprowadzenie swojego operatora,
- w lokalach musi się znaleźć natynkowa lokalowa tablica teletechniczna dla doprowadzenia z Centralnego Punktu Dystrybucyjnego RTV kablowej, RTV-SAT, światłowodów, przewodów UTP – wg warunków technicznych,
 - w lokalach musi się znaleźć zestaw gniazd RTV, RTV-SAT, UTP z okablowaniem z lokalowych tablic teletechnicznych,
 - przewody światłowodowe w lokalach muszą być zakończone w lokalowych tablicach teletechnicznych,
 - instalacja domofonowa musi być zakończona unifonem w przedpokoju koło drzwi wejściowych do lokalu,
 - instalacje teletechniczne należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11. Instalacja gazowa – wyklucza się projektowanie instalacji gazowej - Wykonawca nie uwzględnia w zakresie instalacji gazowej - planuje się kuchenki elektryczne z piekarnikami elektrycznymi.

12. Wykonawca dostarczy katalog konkretnych rozwiązań do standardów wykończenia. Wykończenia lokali mieszkalnych i usługowych oraz części wspólnych należy projektować wg wytycznych standardu wykończenia stanowiących załącznik do SWZ. Wykonawca na etapie realizacji projektu przedłoży katalog „standardów wykończenia części wspólnych oraz powierzchni użytkowych mieszkań i lokali usługowych”. Wykonawca powinien przedstawić Zamawiającemu elementy wykończenia wnętrz oraz wyposażenia zawartych w zakresie opracowania, w oparciu o standardy wykończenia, przy czym każdy z tych elementów powinien być dostępny w nie mniej niż w 3 wariantach oraz każdy wariant powinien stanowić alternatywę w obrębie jednej „półki cenowej” dla danego elementu. Ostateczny rozwiązania w zakresie materiałów i systemów służących do wykończenia poszczególnych elementów inwestycji zostanie uzgodniony z Zamawiającym.

13. Windy.

W przypadku projektowania wind, należy zaprojektować je zgodnie z:

- Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Doplát (Dz.U.2019.457 z późn. zm.);
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.).



14. Drogi wewnętrzne i miejsca postojowe.

Należy je zaprojektować jako:

- drogi wewnętrzne wykonane z asfaltu,
- miejsca postojowe poza budynkiem niezadaszone z elementów betonowych, geokraty lub innych umożliwiających naturalny odpływ wód opadowych.

15. Ciągi piesze.

Należy je zaprojektować jako nawierzchnie wykonane z elementów betonowych.

16. Miejsca gromadzenia odpadów.

Miejsca gromadzenia odpadów powinny być zaprojektowane w formie zamkniętej wiaty, zadaszonej, zaprojektowane jako wspólne dla budynków objętych inwestycją.

17. Obiekty małej architektury.

Obiekty małej architektury typu: ogrodzenie placu zabaw, ławki, stojaki na rowery, kosze na śmieci, tablice ogłoszeń i inne niezbędne lub wskazane dla prawidłowego funkcjonowania osiedla mieszkaniowego.

18. Zieleń urządzona.

W projekcie należy uwzględnić:

- wykonanie inwentaryzacji istniejącej zieleni,
- wykonanie projektu gospodarki drzewostanem obejmujący analizę kolizji pomiędzy istniejącą zielenią a projektowanym zagospodarowaniem, mający na celu optymalizację skali usunięć,
- w ramach dokumentacji wykonawczej należy wykonać projekt zabezpieczenia zieleni na placu budowy,
- opracowanie projektu zieleni (w tym należy wykonać projekt nasadzeń kompensacyjnych), będący składową wniosku o decyzję administracyjną zezwalającą na usunięcie drzew, jeśli będzie wymagany;
- dobór gatunkowy – należy dokonać wg następujących dyspozycji:
 - dobór gatunkowy należy dostosować do warunków świetlnych i siedliskowych,
 - w bezpośrednim sąsiedztwie ulic, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych, parkingów rowerowych nie należy wprowadzać gatunków drzew o kruchym drewnie, intensywnie śmierdzących i intensywnie brudzących, należy unikać gatunków silnie alergizujących.
- dokumentacja zieleni powinna obejmować również projekt gospodarki drzewostanem, projekt nasadzeń, projekt zabezpieczenia zieleni na czas budowy oraz - jeżeli będzie to wymagane - materiały do uzyskania decyzji zezwalających na usunięcie drzew lub



krzewów. Dobór zieleni powinien uwzględniać warunki siedliskowe, retencję, odporność na warunki miejskie oraz niskie koszty utrzymania.

Projekt aranżacji zieleni ma zakładać stworzenie zielonej enklawy, naturalnie odgradzonej od ruchu miejskiego.

19. Oświetlenie terenu:

Przy projektowaniu oświetlenia terenu należy:

- przeprowadzić analizę równomierności oświetlenia terenu,
- dążyć do możliwie niskiego naświetlania okien budynku wielorodzinnego,
- oświetlenie zaprojektować w formie oświetlenia zewnętrznego - przed każdą klatką schodową oraz oświetlenie całego terenu .

20. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych.

Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych należy zaprojektować na podstawie obliczeń hydrologicznych oraz rozpoznania warunków gruntowo-wodnych, z uwzględnieniem rozwiązań dostępnych ekonomicznie, ewentualnej infiltracji, ograniczenia odpływu do sieci oraz wymagań gestorów i właściwych organów,



6. Ogólne wymagania w stosunku do przedmiotu zamówienia

1. Wykonawca zobligowany jest na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym zaproponowane do zaprojektowania materiały i technologie, w tym wybór ostatecznej wersji elewacji budynków w zakresie ich tektoniki oraz materiałów elewacyjnych.

Wykonawca zobowiązany jest do udziału w spotkaniach uzgadniających z Zamawiającym na poszczególnych etapach realizacji projektu, które będą się odbywać co 2 tygodnie. Spotkania będą odbywać się w siedzibie Zamawiającego.

Niezależnie od powyższego Zamawiający wymaga bieżącego, regularnego informowania o stanie zaawansowania prac projektowych, w szczególności poprzez przekazywanie aktualnej informacji o etapie realizacji, wykonanych czynnościach oraz planowanych działaniach w najbliższym okresie.

2. Zamawiający wymaga, aby dokumentacja projektowa będąca przedmiotem zamówienia spełniała wymagania w zakresie zgodności z:

- a. Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego;
- b. Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2026.524 ze zm.);
- c. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.);
- d. Ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz.U.2024.1907 z późn. zm.)
- e. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022 r., poz. 1679);
- f. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2454);
- g. Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. 2012 poz. 463);
- h. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 2003 nr 120 poz. 1126);
- i. Ustawą o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991 r. (Dz.U. 2025 poz. 188);
- j. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 marca 2023 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2023 poz. 822);



- k. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030);
- l. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 8 sierpnia 2023r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2023 poz. 1563);
- m. Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopląt (Dz.U. 2019 poz. 457);
- n. Wymaganiami stawianymi przez BGK dla dokumentacji stanowiącymi załącznik do wniosku o udzielenie preferencyjnego kredytu z programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego (preferencyjny kredyt SBC);
- o. Ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1289.);
- p. Pozostałymi obowiązującymi przepisami w zakresie stawianych przez nie wymagań dla projektowanych obiektów budowlanych wchodzących w skład przedmiotu zamówienia;

Projektant jest zobowiązany do śledzenia i uwzględniania wszelkich zmian przepisów związanych z przedmiotem zamówienia.

3.Wymagania dotyczące Projektu Technicznego i Wykonawczego:

Projekt techniczny i wykonawczy należy wykonać jako wielobranżowy, stanowiący podstawę do realizacji budowy i prawidłowego postępowania przetargowego na wykonawstwo robót budowlanych budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Projekty muszą uwzględniać:

3.1. Projekty techniczne i wykonawcze w zakresie: architektury i konstrukcji, w tym m.in.:

- a) Część opisową;
- b) Część rysunkowa w skali zgodnej z normą:
 - Rzuty fundamentów;
 - Rzuty wszystkich kondygnacji;
 - Rzuty dachów;
 - Przekroje poprzeczne i podłużne, min 3 (w tym przez klatkę schodową);
 - Wszystkie elewacje z każdej strony;
 - Niezbędne detale, przekroje w zakresie i skali adekwatnej do celu opracowania;
 - Detale wykończeń m.in.: rysunki pozwalające na przedstawienie charakterystycznych rozwiązań izolacji i wykończenia elewacji;



- Wszystkie zestawienia materiałów np. stali, betonu, bloczków betonowych, pustaków ceramicznych, materiałów izolacyjnych i wykończeniowych;
 - Wykaz stolarki okiennej;
 - Wykaz stolarki drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej;
 - Wykaz elementów ślusarskich wewnętrznych i zewnętrznych w tym m. in. balustrady, drabinki, daszki, wycieraczki, pokrywy i inne;
 - c) Obliczenia konstrukcyjne;
 - d) Kompletny Projekt konstrukcyjny;
- 3.2. Projekty techniczne i wykonawcze wszystkich sieci (zewnętrznych i wewnętrznych) oraz przyłączy niezbędnych do użytkowania obiektu, w tym m.in.:
- a) Instalacje sanitarne z przyłączami: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, c.o., wentylacji mechanicznej, klimatyzacji w tym m.in.:
 - Część opisowa i obliczeniowa;
 - Część rysunkowa z uwzględnieniem profili, przekrojów, rozwiązań systemowych dla budynków i lokali, szczegółów wykonawczych;
 - Projekty przyłączy;
 - Projekty przełożenia sieci kolidujących z Inwestycją;
 - Projekt wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem zgodnie z przyjętymi przez Projektanta rozwiązaniami i zatwierdzeniami lub do podziemnego zbiornika retencyjnego (w przypadku braku innych możliwości);
 - Projekty rozbudowy sieci, jeśli będzie wymagana.
 - b) Instalacje elektryczne i teletechniczne, w tym m.in.:
 - Część opisowa i obliczeniowa;
 - Projekt instalacji elektrycznej (w tym WLZ, oświetlenia, gniazd wtykowych i odgromowej, linii zasilających);
 - Projekt oświetlenia ogólne i awaryjnego;
 - Projekt oświetlenia terenu.
 - c) Instalacje teletechniczne, w tym m.in.:
 - instalacja okablowania strukturalnego pionowego i poziomego,
 - wewnętrzna instalacja internetowa,
 - system radiowo-telewizyjny,
 - system sygnalizacji włamania i napadu,
 - system sygnalizacji pożaru,
 - system oddymiania i napowietrzania,
 - system zarządzania budynkiem,
 - system multimedialny w pomieszczeniach spotkań i narad, system wideokonferencyjny w zakresie siedziby Zamawiającego,
 - sieć komputerowa w siedzibie Zamawiającego wraz z usprzętowieniem serwerowni,
 - sieć telefoniczna,
 - inne instalacje, przyłącza niezbędne do prawidłowej realizacji zadania.



- d) Projekt techniczny i wykonawczy drogowy i zjazdów wraz z ukształtowaniem terenu uwzględniający m.in.:
- Projekt drogowy nawierzchni jezdnych i ciągów pieszych wraz z warstwami podbudowy dla całego zakresu projektu;
 - Projekt tymczasowej organizacji ruchu (jeżeli zajdzie konieczność) oraz docelowej organizacji ruchu na projektowanym terenie wraz z oznakowaniem miejsc parkingowych oraz ze zjazdami z drogi wraz z niezbędnymi uzgodnieniami;
 - Projekt zagospodarowania terenu w zakresie umiejscowienia małej architektury, placu zabaw oraz miejsca dla osób starszych i seniorów wraz zestawieniem poszczególnych elementów.
- 3.3. Inne niezbędne projekty w tym MDS i p.poż. wraz z Instrukcjami:
- a) Projekt instalacji p.poż. wraz z niezbędnymi instrukcjami bezpieczeństwa pożarowego;
- b) Projekt Miejsca Doraźnego Schronienia w zakresie dwóch opcji:
- opcja I – projekt wraz z przedmiarem, kosztorysem oraz instrukcją dla MDS wymagany do realizacji na etapie inwestycji budowlanej,
 - opcja II – zakres robót, kosztorys oraz instrukcja dotycząca szybkiego dostosowania do kompletnego, spełniającego wymagania MDS w zakresie wymaganego osprzętu i innych niezbędnych prac.
- c) Inne wymagane i niezbędne projekty i instrukcje nie ujęte powyżej.
- 3.4. Informacje BIOZ osobno dla każdej branży.
- 3.5. Projekty wnętrz, wykończenia pomieszczeń w tym m. in:
- Projekt dotyczący lokali mieszkalnych i usługowych uwzględniający rzuty poszczególnych lokali, opisy pomieszczeń i ich metraż oraz umiejscowienie w budynku,
 - Projekt aranżacji wnętrz siedziby Zamawiającego wraz z ze szczegółowym zestawieniem umeblowania w każdym pomieszczeniu biurowym, pomieszczeniach sanitarno-socjalnych oraz serwerowni a także rozwiązań multimedialnych, instalacyjnych oraz p.poż.
 - Proponowane wykończenia klatek schodowych i innych reprezentacyjnych elementów budynku - rysunki ścian, podłóg, sufitów w skali 1:50 lub większej;
 - Projekty wykonawcze wystroju wnętrz powierzchni wspólnych (w tym m. in. rozwinięcia ścian oraz rzuty podłóg i sufitów, niezbędne przekroje w miejscach charakterystycznych);
 - Katalog standardów wykończenia: lokali mieszkalnych i usługowych oraz części wspólnych.
- 3.6. Projekt inwentaryzacji zieleni oraz projekt zieleni (w tym nasadzeń).
- 3.7. Kompletne przedmiary robót z podziałem na branże;
- 3.8. Kompletne kosztorysy inwestorskie z podziałem na branże;
- 3.9. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych (składające się z części ogólnej i szczegółowej) z podziałem na branże;
- 3.10. Harmonogramy rzeczowo-finansowe z uwzględnieniem finansowań (Kredyt SBC, Fundusz dopłat, Kredyt Komercyjny).



3.11. Inne projekty i opracowania niezbędne do realizacji robót budowlanych.

Zakres określony w niniejszych Wytycznych nie zwalnia projektanta od wykonania tych wszystkich czynności, które - choć niewymienione - są niezbędne do prawidłowego wykonania Projektu oraz późniejszego prawidłowego funkcjonowania budynku, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a dokumentacja projektowa będzie wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.



7. Załączniki

7.1. Załącznik nr 1 do OPZ - Pismo Wodociągi Ch-ów

7.2. Załącznik nr 2 do OPZ - Warunki PSG

7.3. Załącznik nr 3 do OPZ - Wywiad branżowy, warunki techniczne Veolia

7.4. Załącznik nr 4 do OPZ - Warunki Tauron - budynek 1

7.5. Załącznik nr 5 do OPZ - Warunki Tauron - budynek 2

7.6. Załącznik nr 6 do OPZ – Harmonogram rzeczowo-finansowy inwestycji z podziałem na finansowania