

Opis Przedmiotu Zamówienia

„Wykonanie kompletnego projektu budowlanego wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę oraz projektu wykonawczego dla inwestycji: „Budowa audytorium (sali koncertowej) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie Ośrodka Chopinowskiego w Szafarni, na dz. nr 106/10, obręb Szafarnia, jedn. ewid. Radomin.”

6 sierpnia 2026

SPIS TREŚCI:

1.	<i>Informacje wstępne</i>	1
1.1.	<i>Opis i stan prawny nieruchomości</i>	1
1.2.	<i>Założenia koncepcyjne inwestycji</i>	1
2.	<i>Przedmiot zamówienia i uwarunkowania prawne</i>	6
2.1.	<i>Przedmiot zamówienia</i>	6
2.2.	<i>Uwarunkowania prawne</i>	19
3.	<i>Ogólne wymagania w stosunku do przedmiotu zamówienia</i>	21
4.	<i>Wytyczne projektowe – szczegółowe wymagania wobec przedmiotu umowy</i>	22
4.1.	<i>Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe</i>	22
4.2.	<i>Instalacje sanitarne</i>	23
4.3.	<i>Instalacja wentylacji i klimatyzacji</i>	23
4.4.	<i>Instalacje elektryczne</i>	24
4.5.	<i>Instalacje teletechniczne</i>	24
4.6.	<i>Drogi wewnętrzne i miejsca postojowe</i>	25
4.7.	<i>Ciężki piesze</i>	25
4.8.	<i>Miejsca gromadzenia odpadów</i>	25
4.9.	<i>Obiekty małej architektury</i>	26
4.10.	<i>Zieleń urządzona</i>	26
4.11.	<i>Oświetlenie terenu</i>	26
4.12.	<i>Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych</i>	26
4.13.	<i>Wymagania w zakresie obrony ludności cywilnej</i>	26

1. Informacje wstępne

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

„Budowa audytorium (sali koncertowej) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie Ośrodka Chopinowskiego w Szafarni, na dz. nr 106/10, obręb Szafarnia, jedn. ewid. Radomin.”

W ramach inwestycji planowana jest budowa budynku o funkcji kulturalnej (sali koncertowej) wraz z niezbędnym zapleczem i pomieszczeniami towarzyszącymi. W zakresie inwestycji leży także zaprojektowanie zagospodarowania terenu, w tym dojść, dojazdów, tarasu oraz sceny terenowej.

1.1. Opis i stan prawny nieruchomości

Adres inwestycji: Szafarnia 1, 87-404 Radomin

Kategoria obiektu, wg Dz.U.2026.524: Kategoria IX - **budynki kultury**, nauki i oświaty, jak: teatry, opery, kina, muzea, galerie sztuki, biblioteki, archiwa, domy kultury, budynki szkolne i przedszkolne, żłobki, kluby dziecięce, internaty, bursy i domy studenckie, laboratoria i placówki badawcze, stacje meteorologiczne i hydrologiczne, obserwatoria, budynki ogrodów zoologicznych i botanicznych.

Inwestycja będzie zlokalizowana na działce ewidencyjnej nr 106/10, obręb Szafarnia.

Działka jest własnością inwestora.

Teren przeznaczony pod inwestycję jest obecnie niezabudowany.

1.2. Założenia koncepcyjne inwestycji

Głównym założeniem koncepcji jest budowa parterowego budynku audytorium oraz zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający jego funkcjonowanie na poziomie wspólnej obsługi komunikacyjnej i organizacyjnej. Pomiędzy istniejącym budynkiem (oznaczonym na planie sytuacyjnym koncepcji nr 1) a projektowanym budynkiem audytorium przewidziano komunikację kołową oraz pieszą.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie w północnej części działki 106/10 obr. Szafarnia, jedn. ewid. Radomin. Obecnie teren ten jest niezabudowany. Wykorzystuje się go na użytek miejsca kompostowania odpadków organicznych. Ta część działki znajduje się **poza granicą** zespołu pałacowo-parkowego objętego ochroną konserwatorską.

Projektowany budynek został usytuowany przy zachowaniu odległości 4 m od granicy działki, a projektowany dojazd do budynku pełnić będzie funkcje drogi pożarowej dla obiektu.

Teren **nie jest objęty** Miejscowym Planem Zagospodarowania Terenu. Dla inwestycji – po aktualizacji koncepcji- należy wystąpić o decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Do OPZ zostaje załączana koncepcja projektowa – załącznik nr 10. W koncepcji należy wprowadzić

zmiany nie zmieniając charakteru budynku oraz dostosować ją do obowiązujących przepisów i norm. W koncepcji należy wprowadzić następujące zmiany:

- odseparowanie przestrzeni nr 11 przeszkloną ścianą od ciągu komunikacyjnego nr 10,
- uwzględnienie stoiska do sprzedaży biletów w pomieszczeniu nr 7 (Foyer),
- sprawdzenie ilości miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych,
- sprawdzenie czy wykorzystanie odnawialnych źródeł energii jest zgodne z dzisiejszymi możliwościami technicznymi oraz czy metody ogrzewania budynku odpowiadają najnowszym rozwiązaniom technicznym.
- zmiana zaprojektowanego szamba na przydomową oczyszczalnię ścieków lub inne ekonomiczne rozwiązanie.

Zaproponowane zmiany w koncepcji projektowej muszą uzyskać pisemną akceptację Zamawiającego.

1.2.1. Główne założenia inwestycyjne:

- a) Budowa budynku audytorium,
- b) Budowa niezbędnej infrastruktury technicznej,
- c) Budowa dojść, dojazdów, tarasu i sceny terenowej,
- d) Budynek oraz teren winien być w pełni dostępny dla osób z niepełnosprawnościami i odpowiadać współczesnym Standardom Dostępności (Poradnik dla sektora kultury w zakresie zapewniania dostępności- Program Dostępności),
- e) Zastosowanie odnawialnych źródeł energii (pompy ciepła zasilane pionowymi odwiertami geotermalnymi, ogniwa fotowoltaiczne),
- f) Wykorzystanie nowoczesnych systemów teleinformatycznych i systemów zabezpieczeń,
- g) Zastosowanie instalacji oświetlenia scenicznego i nagłośnienia sali koncertowej,
- h) Zagospodarowanie terenu, w tym zieleń urządzona, elementy małej architektury, oświetlenie zewnętrzne, ciągi komunikacyjne pozbawione barier architektonicznych.

1.2.2. Szczegółowe założenia inwestycyjne:

a) Budowa budynku audytorium

Głównym elementem przedmiotowej inwestycji jest obiekt o funkcji kulturalnej- sali koncertowej, wraz z niezbędnym zapleczem technicznym, socjalnym, sanitarnym i pomieszczeniami usług towarzyszących (jak np. kawiarnia).

Program użytkowy obiektu obejmuje w szczególności:

- Audytorium (sala koncertowa) na ok. 250 osób,
- Aula wielofunkcyjna (próby orkiestry, fortepianu, projekcje audiowizualne, etc.),

- Hall-Foyer-użytkowany jako powierzchnia wystawowa,
- Kawiarnia / mała gastronomia,
- Toalety dla widzów i pracowników,
- Szatnia i recepcja,
- 5 sal prób,
- Sala spotkań,
- Garderoby,
- Magazyny / Pomieszczenia techniczne,
- Scena i widownia zewnętrzna do organizacji imprez na wolnym powietrzu. Planuje się zadaszenie sceny.

Projektowany budynek to parterowa, mnogo roztrzebiona bryła, z przewyższeniem w części zawierającej główną salę koncertową.

PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU	
POWIERZCHNIA BUDYNKU	1025 m²
ILOŚĆ KONDYGNACJI	1 NADZIEMNA
WYSOKOŚĆ	7-10 m (w zależności od projektowanego poziomu terenu)
PODPIWNICZENIE	NIE (chybam, że aktualizacja do wymagań z zakresu ochrony ludności cywilnej wymaga inaczej)
KLASYFIKACJA WG Załącznik do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Kategorie obiektów budowlanych	Kategoria IX - budynki kultury, nauki i oświaty, jak: teatry, opery, kina, muzea, galerie sztuki, biblioteki, archiwa, domy kultury, budynki szkolne i przedszkolne, żłobki, kluby dziecięce, internaty, bursy i domy studenckie, laboratoria i placówki badawcze, stacje meteorologiczne i hydrologiczne, obserwatoria, budynki ogrodów zoologicznych i botanicznych
KLASYFIKACJA WG § 209 Podział budynków ze względu na bezpieczeństwo pożarowe (Dz.U.2022.0.1225 t.j. - Rozporządzenie Ministra	ZL I - zawierające pomieszczenia przeznaczone do jednoczesnego przebywania ponad 50 osób niebędących ich stałymi użytkownikami, a nieprzeznaczone przede wszystkim do użytku ludzi o ograniczonej zdolności poruszania się;

Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie)	
KLASYFIKACJA WG § 8. - [Podział budynków na grupy wysokości] - (Dz.U.2022.0.1225 t.j. - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie)	N (niski) do 12 m

b) Budowa niezbędnej infrastruktury technicznej

W ramach inwestycji planuje się wykonanie:

- przyłącza wodociągowego, na warunkach gestora miejskiej sieci wodociągowej,
- instalacji kanalizacji sanitarnej, doziemnej, zakończonej przydomową oczyszczalnią ścieków,
- zbiornika na wodę opadową,
- wykorzystanie instalacji wody szarej w budynku,
- kanalizacja teletechniczna pod przyszłe złącze dostawcy usługi.

Powyższe założenia należy zweryfikować po uzyskaniu ostatecznej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zadania projektowego.

c) Budowa dojść, dojazdów, tarasu i sceny terenowej

Projekt winien uwzględniać wszystkie niezbędne ciągi komunikacyjne piesze, jezdne oraz pieszo-jezdne. Należy zapewnić czytelny rozdział funkcjonalny, właściwą obsługę budynku, dostępność dla użytkowników (w szczególności osób z niepełnosprawnościami) oraz spełnienie warunków dla dojazdów technicznych i pożarowych.

W ramach zadania, w zakresie infrastruktury terenowej projektuje się także scenę terenową z widownią przeznaczoną dla c.a. 208 osób i zadaszeniem sceny, a także taras kawiarni.

d) Budynek oraz teren winien być w pełni dostępny dla osób z niepełnosprawnościami i odpowiadać współczesnym Standardom Dostępności (Poradnik dla sektora kultury w zakresie zapewniania dostępności- Program Dostępności)

Zakłada się pełną dostępność budynku oraz terenu dla osób z niepełnosprawnościami. Dostępność należy zapewnić zgodnie ze standardami dla obiektów kultury (**Poradnik dla sektora kultury w**

zakresie zapewniania dostępności- Program Dostępności). Dostępność dotyczy zarówno użytkownika stałego (personelu), jak i użytkownika rotacyjnego (widza).

W zakresie dostępności zapewnia się możliwość korzystania przez osoby z niepełnosprawnością z każdej funkcji użytkowej budynku- włącznie z zagospodarowaniem terenu (scena terenowa, taras kawiarniany, etc.) Wymagania te dotyczą zarówno fizycznego dostępu do pomieszczeń, czytelności oznaczeń, łatwej orientacji w przestrzeni, zapewnienia miejsc wyciszenia, etc.)

e) **Zastosowanie odnawialnych źródeł energii (pompy ciepła zasilane pionowymi odwiertami geotermalnymi, ogniwa fotowoltaiczne)**

Projekt budynku oraz zagospodarowania terenu opiera się na wykorzystaniu energii odnawialnej w postaci **energii geotermalnej i energii słonecznej**. Celem zastosowania odnawialnych źródeł energii jest zminimalizowanie kosztów eksploatacyjnych budynku.

Instalacja centralnego ogrzewania oparta będzie **na pompie ciepła typu woda-woda, pozyskującej energię geotermalną z odwiertów głębinowych**, pionowych. Planowana instalacja ma mniejsze wymogi co do wielkości pomieszczeń technicznych, jest cicha, długowieczna, bezobsługowa. Zapewni jednocześnie ogrzewanie i chłodzenie dla budynku oraz złagodzi skoki temperatury ciepłej wody użytkowej.

W bilansie energetycznym budynku zakłada się także uwzględnienie energii elektrycznej pozyskanej z pracy **paneli fotowoltaicznych** z lokalizowanych na wyższej części dachu budynku. Będzie zasilać instalację oświetlenia i wspierać pozostałe zapotrzebowanie

Ciepło/zimno będzie pozyskiwane dzięki energii geotermalnej z pionowej pompy ciepłej typu woda-woda. Pompa będzie czerpać energię z paneli fotowoltaicznych i publicznej sieci energetycznej.

f) **Wykorzystanie nowoczesnych systemów teleinformatycznych i systemów zabezpieczeń**

Budynek winien być wyposażony w system KD, SSWIN, SAP oraz specjalistyczne instalacje sterowania nagłośnieniem i oświetleniem scenicznym. Szczegółowe wymagania dla ww. instalacji należy uzgodnić z Zamawiającym na etapie PB/PT.

g) **Zastosowanie instalacji oświetlenia scenicznego i nagłośnienia sali koncertowej**

Na etapie PT/PB należy uzgodnić z użytkownikiem obiektu szczegółowe wymagania dotyczące oświetlenia scenicznego i nagłośnienia sal eventowych.

1.2.3. Pozostałe założenia inwestycyjne i założenia dla terenu inwestycji

Miejsca postojowe.

Miejsca postojowe, w tym miejsca przeznaczone dla osób z niepełnosprawnościami należy bilansować odrębnie dla projektowanego budynku, niezależnie od pozostałych zabudowań Ośrodka Chopinowskiego, z uwzględnieniem miejsc dla osób z niepełnosprawnościami, miejsc dla obsługi technicznej, miejsc rowerowych oraz przygotowania infrastruktury pod ładowanie pojazdów elektrycznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz ewentualnymi wymaganiami programu finansowania a także wymogami decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Miejsca parkingowe należy przewidzieć jako projektowaną rozbudowę istniejącego parkingu.

Ciągi komunikacyjne.

Ciągi komunikacyjne piesze, jezdne oraz pieszo-jezdne, zaprojektować w sposób zapewniający

czytelny podział funkcjonalny, właściwą obsługę budynku, dostępność dla użytkowników (w szczególności osób z niepełnosprawnościami) oraz spełnienie warunków dla dojazdów technicznych i pożarowych.

Droga pożarowa- dojazd.

Dla budynku planowany jest dojazd o funkcji drogi pożarowej. Należy zapewnić dojazd pożarowy zgodnie z obowiązującymi przepisami dojazd do stanowiska na odpady dla służb odbierających odpady, swobodny dojazd dla osób niepełnosprawnych ruchowo do wszystkich części funkcjonalnych założenia (w tym elementów zagospodarowania terenu). 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.

Miejsce gromadzenia odpadów.

W dokumentacji należy określić lokalizację i sposób obsługi miejsca gromadzenia odpadów komunalnych, z uwzględnieniem dostępności dla osób z niepełnosprawnościami, dojazdu i obsługi przez służby komunalne, wymagań sanitarnych, przeciwpożarowych, estetycznych oraz możliwości segregacji odpadów w możliwie szerokim zakresie.

Obiekty małej architektury.

W ramach projektu zieleni, wykonawczej fazy dokumentacji, należy zaplanować obiekty małej architektury, w tym w szczególności elementy uzupełniające funkcje rekreacyjne i wypoczynkowe (np. ławki, kosze, stojaki rowerowe, elementy wyposażenia tarasów, sceny plenerowej, etc.), wraz z określeniem ich proponowanej lokalizacji, parametrów technicznych, materiału wykonania, etc.

Zieleń urządzona.

Zieleń urządzona obejmować będzie nasadzenia, trawniki i ewentualne elementy zieleni izolacyjnej, porządkującej przestrzeń oraz wspierającej retencję i mikroklimat założenia.

Oświetlenie terenu.

Oświetlenie terenu obejmować będzie ciągi piesze i jezdne, strefy wejściowe oraz obszary rekreacyjne, z uwzględnieniem bezpieczeństwa i ograniczenia zanieczyszczenia światłem.

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 budynku i zagospodarowania terenu.

UWAGA! Opis Przedmiotu Zamówienia jest materiałem wyjściowym i pomocniczym dla Wykonawcy przy przygotowaniu oferty. Przedstawione parametry są wielkościami szacunkowymi. Dopuszcza się zmiany w proponowanych rozwiązaniach koncepcyjnych pod warunkiem akceptacji przez Zamawiającego i zgodności proponowanych rozwiązań z obowiązującymi normami i przepisami.

Wykonawca jest zobowiązany do weryfikacji podanych wymagań, poprzez wykonanie własnych założeń technologicznych, obliczeń technicznych i konstrukcyjnych oraz bilansów mediów dla zadań

wchodzących w skład inwestycji.

2. Przedmiot zamówienia i uwarunkowania prawne

2.1. Przedmiot zamówienia

Przedmiot zamówienia obejmuje wykonanie dokumentacji projektowej w następujących fazach:

2.1.1. Etap 1: Opracowanie aktualizacji wielobranżowego projektu koncepcyjnego

W załączniku do OPZ zamieszczono koncepcję z 2013 roku opracowaną przez **DG ARQUITECTURA, S.C.P. Calle Carretera de Sarriguren 23 (31006 Pampeluna Hiszpania)**. Koncepcję w ramach zadania należy zaktualizować oraz dostosować do obowiązujących wymogów prawnych i normatywnych.

Przedmiotem opracowania tego etapu jest przeprowadzenie aktualizacji projektu koncepcyjnego programowo-przestrzennego, zawierającego układ funkcjonalno-przestrzenny budynku oraz zagospodarowania terenu.

Projekt tego etapu winien składać się z następujących części:

1. Projekt wstępny w skali 1:500 lub 1:250 i 1:100, w tym:
 - koncepcja projektu zagospodarowania terenu, wraz z częścią analityczną: analiza komunikacji kołowej i pieszej, dostawy, obsługa wydarzeń, obsługa pożarowa budynku, etc.),
 - rzuty podstawowe kondygnacji, aksonometryczne rozwinięcia kondygnacji (rzut 3D – makieta),
 - główne schemat przekrojowy, co najmniej 2,
 - podstawowe elewacje,
 - wizualizacje 3D, co najmniej 3 ujęcia zewnętrzne, co najmniej 4 ujęcia wewnątrz,
 - animacja -spacer wirtualny, co najmniej 2 ścieżki kamery,
 - wstępne założenia układu konstrukcyjnego,
 - zestawienie powierzchni,
 - założenia instalacyjne.

Konieczność aktualizacji koncepcji związana jest z:

- aktualizacją założeń projektowych **do obecnego stanu prawnego,**
- zmianą prawodawstwa w zakresie **obronności ludności cywilnej,**
- **aktualizacją i uwzględnieniem bieżących potrzeb Zamawiającego.**

Koncepcję wraz z pracami przygotowawczymi (przedprojektowymi) zamówienia należy wykonać w terminie do 6 tygodni (poza decyzją ULIPC) od dnia podpisania umowy o wykonanie prac projektowych i przeniesienie praw autorskich, przy czym samą aktualizację koncepcji należy przedłożyć Zamawiającemu do akceptacji w terminie określonym w umowie..

Elementy ww. etapu I i etapu II:

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, konieczności przeprowadzenia wycinki, niwelacji, etc.

2. Wykonanie badań geotechnicznych i opracowanie dokumentacji geotechnicznej / opinii geotechnicznej w zakresie niezbędnym do prawidłowego zaprojektowania posadowienia budynku, elementów zagospodarowania terenu, dróg, parkingów, zbiorników retencyjnych, zbiorników sanitarnych oraz pozostałych elementów zagospodarowania terenu):
 - dla projektowanego budynku należy przewidzieć wykonanie nie mniej niż 4 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 2 tygodni od dnia podpisania umowy, propozycji aktualizacji koncepcji przedstawiających zagospodarowanie terenu, opisu założeń konstrukcyjnych oraz instalacyjnych,
 - Koncepcja winna zawierać:
 - koncepcja projektu zagospodarowania terenu, wraz z częścią analityczną: analiza komunikacji kołowej i pieszej, dostawy, obsługa wydarzeń, obsługa pożarowa budynku, etc.),
 - rzuty podstawowe kondygnacji, aksonometryczne rozwinięcia kondygnacji (rzut 3D – makieta),
 - główne schemat przekrojowy, co najmniej 2,
 - podstawowe elewacje,
 - wizualizacje 3D, co najmniej 3 ujęcia zewnętrzne, co najmniej 4 ujęcia wewnątrz,
 - animacja -spacer wirtualny, co najmniej 2 ścieżki kamery,
 - wstępne założenia układu konstrukcyjnego,
 - zestawienie powierzchni,
 - założenia instalacyjne.
 - Dodatkowo: Analizę pod względem ochrony ppoż. – dokumentacja założeń p-poż powinna 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).
 - Dodatkowo: Informację o planowanych do zastosowania w projekcie elementów OZE.

Zaktualizowaną 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, oraz MP4 dla animacji/ spacerów wirtualnych. 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 do 5 dni roboczych od dnia ich otrzymania.

Wykonawca ma obowiązek późniejszego uwzględnienia (po uzyskaniu dokumentów zewnętrznych) zapisów decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, 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.

2.1.2. Etap 2: Opracowanie dokumentacji przedprojektowej

Opracowanie dokumentacji niezbędnej do prawidłowego wykonania zlecenia:

- Uzyskanie **ostatecznej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego**, na podstawie zatwierdzonej przez Zamawiającego skorygowanej koncepcji,
- Przygotowanie **mapy do celów projektowych**,
- Przygotowanie **badania geologicznego**,
- Nadzór archeologiczny nad badaniami gruntu (jeśli wymagane z warunków zabudowy),
- Przygotowanie projektu robót geologicznych i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej (jeśli wymagane z badań gruntowo-wodnych),
- Przygotowanie opinii ornitologicznej i charakterologicznej, (jeśli wymagane dla wycinki zieleni wysokiej),
- **Wystąpienie do gestorów sieci o opracowanie warunków technicznych przyłączenia**,
- Opracowanie operatu wodnoprawnego, uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego (jeśli wymagane) i decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (jeśli wymagana).

Dokumentację przedprojektową należy opracować w terminie 6 tygodni od dnia podpisania umowy o wykonanie prac projektowych i przeniesienie praw autorskich, przy czym Zamawiający nie wlicza w ten termin czasu uzyskania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego i uzyskania pozwolenia wodnoprawnego i decyzji środowiskowej (jeśli wymagane).

2.1.3. Etap 3: Projekt budowlany: Projekt Zagospodarowania Terenu (PZ) i Projekt Architektoniczno- Budowlany (PAB)

Opracowanie projektu budowlanego, na podstawie wstępnych ustaleń z Inwestorem oraz zaakceptowanego projektu koncepcyjnego, w zakresie wymaganym przez polskie prawo, do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Projekt budowlany opracowany będzie w wersji elektronicznej, w technologii modelu 3D (BIM). Zamawiający dopuszcza, aby wniosek o pozwolenie na budowę zostanie złożony do właściwego wydziału administracji budowlanej w wersji elektronicznej (przez portal E-Budownictwo).

2.1.3. 1 Etap 3.a. Projekt Zagospodarowania Terenu, w tym:

Etap 3 obejmuje okres realizacji do 6 miesięcy od dnia ostatecznej akceptacji koncepcji przez Zamawiającego i obejmuje opracowanie kompletnej, skoordynowanej dokumentacji projektowej w

podziale na dokumentację niezbędną do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz dokumentację projektu technicznego, w tym 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, tj.:

- 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.

Projekt tego etapu winien składać się z następujących części:

- **Część opisowa projektu zagospodarowania** terenu zawiera:
 - określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego,
 - określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu,
 - projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym:
 - urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi,
 - sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,
 - układ komunikacyjny,
 - sposób dostępu do drogi publicznej,
 - parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu.
 - zestawienie:
 - powierzchni zabudowy projektowanych obiektów budowlanych,
 - powierzchni dróg, parkingów, placów i chodników,
 - powierzchni biologicznie czynnej,
 - powierzchni innych części terenu.
 - informacje i dane:
 - o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego,
 - czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską,
 - określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego,

- o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;
 - dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej,
 - inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego,
 - informację o obszarze oddziaływania obiektu.
- **Część rysunkowa projektu zagospodarowania działki, w tym:**
- orientację położenia działki lub terenu w stosunku do sąsiednich terenów i stron świata,
 - granice działki lub terenu,
 - usytuowanie i obrys istniejących oraz projektowanych obiektów budowlanych wraz z określeniem sposobu ich użytkowania, w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych, z oznaczeniem wejść i wjazdów, liczbę kondygnacji, charakterystyczne rzędne – w tym rzędne terenu istniejącego i projektowanego, wymiary oraz odległości od granicy działki lub terenu, wzajemne odległości obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych,
 - zasięg obowiązywania nakazów, ograniczeń i uwarunkowań, wynikających z aktów prawa miejscowego,
 - układ komunikacji wewnętrznej terenu przedstawiony w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej komunikacji zewnętrznej, określający w szczególności układ dróg wewnętrznych, dojazdów, bocznic kolejowych, parkingów, placów i chodników (wedle potrzeb),
 - ukształtowanie terenu, z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego,
 - układ istniejącej zieleni, z oznaczeniem jej elementów podlegających likwidacji, oraz układ projektowanej zieleni wysokiej i niskiej,
 - układ sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, przedstawiony z przyłączami do odpowiednich sieci zewnętrznych i wewnętrznych oraz urządzeń budowlanych, w tym: wodociągowych, ujęć wody ze strefami ochronnymi, ciepłych, gazowych i kanalizacyjnych lub służących do oczyszczania ścieków, oraz określający sposób odprowadzania wód opadowych,
 - układ linii lub przewodów elektrycznych oraz związanych z nim urządzeń technicznych, przedstawiony w powiązaniu z sieciami zewnętrznymi, z oznaczeniem miejsca przyłączenia do sieci zewnętrznych,
- **Uzgodnienie PZT pod względem wymagań przeciwpożarowych i higieniczno-sanitarnych.**

Dokumentację projektową należy przekazać Zamawiającemu w wersji papierowej (4 egzemplarzy) oraz elektronicznej, w formatach co najmniej: PDF, DWG, DOCX, XLSX oraz ATH/XML dla opracowań kosztowych, lub zestawień. 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.

2.1.3. 2 Etap 3.b. Projekt architektoniczno- budowlany , w tym:

Etap 3b obejmuje opracowanie projektu architektoniczno-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 także 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 opracowaniami towarzyszącymi, jeżeli są wymagane przepisami odrębnymi).

Projekt tego etapu winien składać się z następujących części:

- **Część opisowa projektu architektoniczno-budowlanego** zawiera:
 - rodzaj i kategorię obiektu budowlanego,
 - zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego,
 - układ przestrzenny oraz formę architektoniczną obiektu budowlanego,
 - charakterystyczne parametry obiektu budowlanego, w szczególności: kubaturę, zestawienie powierzchni, wysokość, długość, szerokość, liczbę kondygnacji,
 - opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego,
 - liczbę lokali mieszkalnych i użytkowych, jeśli dotyczy,
 - parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:
 - zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych,
 - emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się,
 - rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów,
 - właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektro- magnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się,
 - wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.
- analizę technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło, w tym zdecentralizowanych systemów dostawy energii opartych na energii ze źródeł odnawialnych, kogenerację, ogrzewanie lub chłodzenie lokalne lub blokowe, w szczególności gdy opiera się całkowicie lub częściowo na energii z odnawialnych źródeł energii,

- analizę technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej,
 - informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem,
 - dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, stosownie do zakresu projektu.
- **Część rysunkowa projektu architektoniczno-budowlanego zawiera:**
- rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów w zakresie niezbędnym do przedstawienia układu funkcjonalno- -przestrzennego i rozwiązań architektoniczno-budowlanych,
 - charakterystyczne przekroje,
 - widoki elewacji oraz dachu lub przerycia w liczbie dostatecznej do wyjaśnienia formy architektonicznej obiektu budowlanego.
- **Uzgodnienie PAB pod względem wymagań przeciwpożarowych i higieniczno-sanitarnych.**

Dokumentację projektową należy przekazać Zamawiającemu w wersji papierowej (4 egzemplarzy) oraz elektronicznej, w formatach co najmniej: PDF, DWG, DOCX, XLSX oraz ATH/XML dla opracowań kosztowych, lub zestawień. 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.

2.1.4. Etap 4: Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę

Złożenie wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Podstawą wystawienia protokołu w tym etapie jest dostarczenie Zamawiającemu potwierdzenia złożenia wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

2.1.5. Etap 5: Projekt budowlany: Projekt Techniczny

Architektura:

- projekt zagospodarowania terenu, wraz z zewnętrznymi instalacjami,
- rzuty poszczególnych kondygnacji,
- rzut dachu,
- przekroje, w tym poprzeczny i podłużny, w liczbie koniecznej do przedstawienia projektu,
- wszystkie elewacje,
- opis do projektu zagospodarowania terenu,
- opis do projektu obiektów kubaturowych,
- opracowanie planszy zbiorczej instalacji zewnętrznych oraz istniejących przyłączy,
- koordynacja wszystkich branż, uzyskanie uzgodnienia Zespołu Uzgodnień Dokumentacji Projektowej instalacji zewnętrznych i przyłączy, wedle potrzeb.

Konstrukcja:

- opis do projektu,
- podstawowe obliczenia statyczne, rysunki elementów projektowanych, wedle potrzeb

Instalacje sanitarne:

- bilans strat ciepła przez przenikanie oraz wentylację,
- bilans ilości powietrza wentylacyjnego,
- bilans zysków ciepła,
- bilans zużycia wody zimnej,
- bilans ilości ścieków sanitarnych oraz deszczowych,
- rozprowadzenie instalacji c.o., wodno-kanalizacyjnej,
- przygotowanie wytycznych branżowych,
- opracowanie projektowanej charakterystyki energetycznej budynku wraz z analizą możliwości racjonalnego wykorzystania alternatywnych źródeł energii,
- opracowanie części opisowej dokumentacji,
- opracowanie części rysunkowej dokumentacji, w tym: rzuty podstawowe kondygnacji, rzut dachu.

Instalacje elektroenergetyczne (elektryczne, energetyczne, teletechniczne):

- bilans mocy,
- zasilanie i rozdział energii elektrycznej,
- instalacja oświetlenia,
- instalacja odgromowa i połączeń wyrównawczych,
- instalacja antenowa RTV/ SAT/ telefoniczna,
- opracowanie części rysunkowej dokumentacji, w tym: schematy, rzuty podstawowe kondygnacji, rzut dachu (instalacja odgromowa),
- opracowanie części opisowej dokumentacji.

- **Uzgodnienie PT pod względem wymagań przeciwpożarowych i higieniczno-sanitarnych.**

2.1.6. Etap 6: Projekt wykonawczy wszystkich branż

Przedmiotem opracowania tego etapu dokumentacji jest sporządzenie projektów wykonawczych, uzupełniających i uszczegóławiających projekt budowlany w stopniu niezbędnym do wykonania robót budowlanych i bezpiecznego skalkulowania inwestycji. 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).

Zakres obejmuje sporządzenie projektów wykonawczych, wielobranżowych oraz projektów przyłączy, w tym ewentualne przebudowy sieci i usunięcia kolizji (niezbędne uzgodnienia przez gestorów sieci), zjazdów dróg, dojazdów i dojazdów, projektów organizacji ruchu (w razie potrzeby), uzupełniających i uszczegóławiających projekt budowlany. 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).

Przedmiotem opracowania tego etapu są także Specyfikacje Techniczne 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 na roboty budowlane.

Specyfikacje TWIORB 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*.

W zakresie oszacowania kosztów zadania i przekazania Zamawiającemu kompletnych przedmiarów robót oraz kosztorysów inwestorskich Zamawiający wymaga uwzględnienia:

- kompleksowego zagospodarowania terenu,
- wykonania odrębnych przedmiarów i kosztorysów dla budynku,
- przedmiarów i kosztorysów dla każdej z branż.

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 inwestycyjnych Zamawiającego:

- 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).**

Projekt tego etapu winien zawierać między innymi:

- Rozwinięcie zagadnień projektowych z projektu budowlanego,
 - Uszczegółowienie rysunków wszystkich branż, rzuty, detale, zestawienia,
 - Wybór ostatecznych materiałów budowlanych i rozwiązań systemowych,
 - Przegląd i koordynacja dokumentacji wykonawczej przygotowanej przez innych konsultantów oraz podwykonawców projektu dla zapewnienia zgodności projektowej,
 - Przygotowanie przedmiarów oraz kosztorysów inwestorskich,
 - Przygotowanie Specyfikacji Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych,
 - Projekt akustyczny,
 - Projekt nagłośnienia i oświetlenia scenicznego,
 - Inne wymagane praktyką inżynierską opracowania eksperckie i projektowe.
- **Uzgodnienie PT pod względem wymagań przeciwpożarowych i higieniczno-sanitarnych.**

Dokumentację projektową należy przekazać Zamawiającemu w wersji papierowej (4 egzemplarzy) oraz elektronicznej, w formatach co najmniej: PDF, DWG, DOCX, XLSX oraz ATH/XML dla opracowań kosztowych, lub zestawień. 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.

2.1.7. Etap 7: Autorski projekt wnętrz

Wielobranżowy, indywidualny projekt wnętrz wybranych w uzgodnieniu z Inwestorem pomieszczeń, zawierający:

- MOODBOARD/karty inspiracji,
- Rzuty podstawowe aranżacji pomieszczeń,
- Rzuty –wykończenie ścian,
- Rzuty –wykończenie posadzek,
- Rzuty –wykończenie sufitów,
- Wytyczne dla branży elektrycznej,
- Wytyczne dla branży sanitarnej,
- Kłady wybranych pomieszczeń,
- Karty pomieszczeń,
- Karty materiałowe,
- Wizualizacje.

Dokumentację projektową należy przekazać Zamawiającemu w wersji papierowej (3 egzemplarzy) oraz elektronicznej, w formatach co najmniej: PDF, DWG, DOCX, XLSX oraz ATH/XML dla opracowań kosztowych, lub zestawień. 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.

2.1.8. Etap 8: Projekt zieleni

Po szczegółowych ustaleniach z Inwestorem na etapie PT, wybór roślinności, projekt nasadzeń, dobór/ projekt indywidualny małej architektury ogrodowej, projekt ogrodu ozdobnego. Opracowanie plansz graficznych (rzuty, perspektywy), tabeli z roślinnością, szczegółowych rysunków architektonicznych ogrodu i małej architektury.

Dokumentację projektową należy przekazać Zamawiającemu w wersji papierowej (3 egzemplarzy) oraz elektronicznej, w formatach co najmniej: PDF, DWG, DOCX, XLSX oraz ATH/XML dla opracowań kosztowych, lub zestawień. 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.

2.1.9 Etap 9: Nadzory autorskie

Etap 9 obejmuje prowadzenie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji inwestycji wykonywania robót budowlanych, aż do uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie budynku i terenu objętych zamówieniem. Etap ten obejmuje przeprowadzenie nadzoru autorskiego na budowie w czasie trwania robót, z wizytami na budowie w ilości zależnej od potrzeb.

Nadzór autorski obejmuje czynności 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 formie protokołu z narady,
- stwierdzanie w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji inwestycji z projektem, na uzasadnione wezwanie Zamawiającego udział w radzie budowy,
- 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),
- bieżące opiniowanie wprowadzanych zmian pod kątem kwalifikacji jako istotne lub nieistotne.

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 oraz uzgodnionymi rozwiązaniami, przy zachowaniu bieżącej współpracy z Kierownikiem Budowy, Inspektorem Nadzoru Inwestorskiego oraz Zamawiającym.

Zamawiający dopuszcza realizację nadzoru autorskiego w formie zdalnej jedynie w uzasadnionych przypadkach, na wniosek Wykonawcy.

Poniżej wylistowano elementy kluczowe konieczne do uzyskania przez Wykonawcę dokumentacji celem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę (opinie, uzgodnienia, postanowienia, decyzje, etc.). Wykaz obejmuje dokumenty i opracowania możliwe do przewidzenia na etapie koncepcji i udostępnionych przez Zamawiającego, oraz pozyskanych staraniem własnym materiałów dotyczących działki.

POZYCJA		UWAGI
MAPY I OPRACOWANIA KARTOGRAFICZNE		
1	Mapa do celów informacyjnych	WYMAGANE
2	Mapa do celów projektowych	WYMAGANE
ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE		
3	Decyzja o warunkach zabudowy	NIE DOTYCZY
4	Decyzja lokalizacji celu publicznego	WYMAGANE
5	Miejscowy Plan Zagospodarowania przestrzennego	NIE DOTYCZY
6	Decyzja o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej/leśnej	WYMAGANE
BADANIA GRUNTU		
7	dokumentacja badań podłoża gruntowego	WYMAGANE
8	dokumentacja geologiczno-inżynierska	W ZALEŻNOŚCI OD WYNIKU DLA POZ. 7.
WARUNKI I WYTYCZNE		
9	Wytyczne konserwatorskie	NIE DOTYCZY
	Warunki techniczne przyłącza:	
10	do sieci gazowej	WYMAGANE
11	do sieci energetycznej	WYMAGANE
12	do sieci wodociągowej	WYMAGANE
13	do sieci kanalizacji sanitarnej	WYMAGANE
14	do sieci kanalizacji deszczowej	WYMAGANE
15	do sieci ciepłowniczej	WYMAGANE
EKPETYZY		
16	Ekspertyza bezpieczeństwa pożarowego	NIE DOTYCZY
17	Ekspertyza stanu technicznego budynku	NIE DOTYCZY
18	Ekspertyza do odstępstwa od przepisów do PWIS	NIE DOTYCZY
DECYZJE		
19	Decyzja o udzieleniu zezwolenia na wycinkę drzew	WYMAGANE
ODSTĘPSTWA		
20	Postanowienie Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w sprawie wyrażenia zgody na zastosowanie rozwiązań zamiennych	NIE DOTYCZY
21	Odstępstwo od przepisów do PWIS (wysokość, oświetlenie, poniżej gruntu)	NIE DOTYCZY
22	Odstępstwo od przepisów od ministra	NIE DOTYCZY
ŚRODOWISKO		
23	Decyzja środowiskowa	W ZALEŻNOŚCI OD PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTOWYCH w zakresie branży sanitarnej
24	Pozwolenie wodno-prawne	W ZALEŻNOŚCI OD PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTOWYCH w zakresie branży sanitarnej

UZGODNIENIA		
25	Uzgodnienie z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń p.poż.	WYMAGANE
26	Uzgodnienie z rzeczoznawcą ds. higieniczno-sanitarnych	WYMAGANE
27	Uzgodnienie z rzeczoznawcą bhp	ZAŁECANE
28	Uzgodnienie z Architektem Miasta	NIE DOTYCZY
29	Uzgodnienie z Plastykiem Miejskim	NIE DOTYCZY
30	Uzgodnienie z Konserwatorem	NIE DOTYCZY
31	Uzgodnienie zjazdu z drogi publicznej	ZGODNIE LOKALIZACJI PUBLICZNEGO DROGI DECYZJĄ ZJAZDU ZARZĄDCY
INNE		
32	Uzyskanie zgody na wprowadzanie zmian/kontynuację/wykorzystanie projektu od projektanta posiadającego prawa autorskie	NIE DOTYCZY
33	Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	TAK – PO STRONIE INWESTORA
34	Zgoda właściciela nieruchomości na rozbiórkę obiektu budowlanego	NIE DOTYCZY
35	Projekt rozbiórki	NIE DOTYCZY

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

Dokumentację projektową należy wykonać zgodnie z wymaganiami Zamawiającego oraz zgodnie z aktualnymi na dzień ich sporządzania, obowiązującymi przepisami prawa, przepisami techniczno-budowlanymi i normami oraz zasadami wiedzy technicznej, przepisami prawnymi w zakresie projektowania budowlanego i instalacyjnego w obiektach służby zdrowia, w tym tj.:

- *Ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz.U.2024.1907),*
- *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 listopada 2025 r. w sprawie warunków technicznych dla budowli ochronnych oraz warunków technicznych ich użytkowania i usytuowania (Dz.U.2025.1548),*
- *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia (Dz.U.2025.932),*
- *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz.U. 2020 poz. 1333 z późn. zm.)*

- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (t.j.: Dz.U. Nr 120, poz. 1126)*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn.: Dz.U. 2019 poz. 1065 z późn. zm.)*
- *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719)*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz.U. 2016 poz. 1966 z późn. zm.)*
- *Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności (tekst jedn.: Dz.U. 2017 poz. 1226)*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie krajowych ocen technicznych (Dz.U. 2016 poz. 1968)*
- *Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach. (tekst jedn.: Dz.U. 2016 poz. 1987)*
- *Ustawa z dn. 29 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień Publicznych tekst jedn.: Dz.U. 2004 Nr 19 poz. 177 z późn. zm.)*
- *Ustawa z dn. 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tekst jedn.: Dz.U. 2004 Nr 92 poz. 881 z późn. zm.)*
- *Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jedn.: Dz.U. 1991 Nr 81 poz. 351 z późn. zm.)*
- *Ustawa z dn. 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (tekst jedn.: Dz. U. 2001 Nr 62 poz. 627 z późn. zm.)*
- *Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 września 1997 r. – w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. 2003 Nr 169, poz. 1650 z późn. zm.)*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. – w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robot budowlanych (Dz. U. 2003 Nr 47, poz. 401)*
- *Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 11 grudnia 2003 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz.U. 2003 nr 220 poz. 2174)*
- *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2454),*
- *Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz.U.2021 poz 869 tj..)*
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U.2022 poz. 1679),*
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 29 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),*

- *Rozporządzenie ministra spraw wewnętrznych i administracji z dnia 17 września 2021 r. 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.2021 poz. 1722),*
- *Dostępność Plus. Poradnik dla sektora kultury w zakresie zapewnienia dostępności.*
- *Inne normy i przepisy związane.*

3. Ogólne wymagania w stosunku do przedmiotu zamówienia

Wykonawca zobligowany jest na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym zaproponowane do zaprojektowania materiały i technologie, w tym wybór ostatecznej wersji zastosowanych rozwiązań (poprzez akceptację poszczególnych etapów dokumentacji w formie pisemnej).

Wykonawca zobowiązany jest do udziału w spotkaniach uzgadniających z Zamawiającym na poszczególnych etapach realizacji projektu, na pisemne wezwanie Zamawiającego. Spotkania będą odbywać się w siedzibie Zamawiającego.

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

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

- Uzyskaną przez wykonawcę decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- Warunkami technicznymi przyłączenia obiektu do sieci infrastruktury technicznej, na warunkach gestorów sieci,
- *Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. 2026.524 ze zm.);*
- *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.);*
- *Ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz.U.2024.1907 z późn. zm.)*
- *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);*
- *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);*
- *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);*
- *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);*
- *Ustawą o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991 r. (Dz.U. 2025 poz. 188);*

- *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);
- *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);
- *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);
- *Ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych* (Dz.U. z 2024 r. poz. 1289.);
- Pozostałymi obowiązującymi przepisami w zakresie stawianych przez nie wymagań dla projektowanych obiektów budowlanych wchodzących w skład przedmiotu zamówienia.

Jednocześnie Wykonawca jest zobowiązany do bieżącego śledzenia i uwzględniania wszelkich zmian przepisów związanych z przedmiotem zamówienia, w szczególności w zakresie obrony ludności cywilnej.

4. Wytyczne projektowe – szczegółowe wymagania wobec przedmiotu umowy

Zamawiający zastrzega, iż przy projektowaniu inwestycji należy przyjąć optymalne rozwiązania projektowe i materiałowe przy możliwie wysokiej jakości materiałów, funkcjonalności i komfortu późniejszego użytkowania budynku wraz z zagospodarowaniem terenu przy jednoczesnym zachowaniu racjonalności wydatkowania środków finansowych na etapie realizacji przyszłej inwestycji, oraz ze szczególnym uwzględnieniem późniejszych kosztów eksploatacji.

Wykonawca w ramach opracowywanej dokumentacji zobowiązany jest do optymalizacji budynku pod kątem charakterystyki energetycznej, dążąc do minimalizacji kosztów eksploatacyjnych. W tym celu należy przyjąć, że :

- Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia analizy wariantowej źródeł ciepła (C.O. i C.W.U.), na dzień ofertowania należy przyjąć źródło ciepła zgodne z załączoną koncepcją projektową,
- Zamawiający preferuje ogrzewanie podłogowe (bez grzejników), lub alternatywnie grzejniki niskotemperaturowe, kompatybilne z zakładanym źródłem ciepła dla obiektu,
- Zamawiający wskazuje potrzebę wspierania budynku przy pomocy OZE.

2.

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

4.1. Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe

Zamawiający zakłada zaprojektowanie budynku w technologii monolitycznej, żelbetowej, lub żelbetowej

częściowo prefabrykowanej, w szczególności w zakresie:

- wykonania stropów monolitycznych,
- wykonania ścian żelbetowych, monolitycznych,
- wykonania monolitycznych biegów i spoczników klatek schodowych,
- wykonania prefabrykowanych elementów konstrukcyjnych powtarzalnych (np. nadproża, belki, etc.)

Przyjęte rozwiązania projektowe powinny zapewniać:

- wysoką trwałość i odporność eksploatacyjną obiektu,
- optymalizację kosztów realizacji i późniejszej eksploatacji,
- 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 ewentualnych wymagań w zakresie obrony cywilnej.

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

W zakresie elementów wykończenia wewnątrz Zamawiający wymaga zastosowania materiałów wysokiej klasy jakościowej, ponadczasowych estetycznie, względnie materiałów pochodzenia naturalnego.

Zamawiający preferuje we wewnątrz zastosowanie elementów drewnianych, naturalnych elementów kamiennych, wysokiej jakości ceramiki, materiałów izolacyjnych akustycznie w postaci paneli i elementów tapicerowanych.

Przestrzenie techniczne i pomieszczenia pomocnicze (np. magazynowe) dopuszcza się wykonać w standardzie obiektowym (niższy standard wykończenia pomieszczeń).

4.2. Instalacje sanitarne

W budynku należy zaprojektować następujące instalacje sanitarne:

- instalację wodociągową,
- instalację kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- instalację wody szarej,
- instalację hydrantową,
- wentylację mechaniczną nawiewno- wywiewną z odzyskiem ciepła,
- instalację ogrzewczą opartą na źródle ciepła w postaci pompy woda-woda z głębinowym odwiertami pionowymi (geotermika) wykorzystywanymi do chłodzenia i ogrzewania budynku.

Armatura i sprzęt sanitarny instalacji wodociągowej powinien posiadać rozwiązania ograniczające zużycie wody, szczególnie w przestrzeni toalet ogólnodostępnych.

W budynku należy zapewnić wodę do celu gaszenia pożaru- zarówno w postaci wewnętrznych instalacji hydrantowej, jak i zewnętrznego hydrantu. W przypadku braku możliwości lokalizacji hydrantu należy uzgodnić rozwiązanie równoważne w postaci np. zbiornika na cele pożarowe.

4.3. Instalacja wentylacji i klimatyzacji

Wykonawca zobowiązany jest do przeanalizowania i zaproponowania optymalnego systemu wentylacji

dla budynku, z uwzględnieniem wymagań przepisów techniczno-budowlanych, efektywności energetycznej, akustyki, kosztów eksploatacji oraz przyjętego na podstawie analizy ostatecznego źródła ciepła/chłodu.

Wykonawca zobowiązany jest do zaprojektowania:

- Niezależnych obiegów wentylacyjnych dla grup pomieszczeń o tych samych wymagach higieniczno-sanitarnych,
- Lokalizacji central: Należy przewidzieć dedykowane miejsca na montaż central wentylacyjnych zapewniając do nich odpowiedni dostęp serwisowy,
- Wyrzutni i czerpni: Lokalizacja czerpni i wyrzutni powietrza musi być zgodna z przepisami techniczno-budowlanymi oraz nie może negatywnie wpływać na estetykę elewacji budynku i odbiór bryły budynku.

4.4. Instalacje elektryczne

Zasilenie projektowanego budynku i terenu zakłada się z projektowanego przyłącza elektroenergetycznego na warunkach gestora sieci. Dodatkowe, wspomagające źródło energii elektrycznej będzie stanowić instalacja fotowoltaiczna. Nadwyżka produkowaną przez nią energii będzie magazynowana w lokalnych magazynach energii (bateriach). Baterie aktywują się w momencie niedostatecznego promieniowania słonecznego lub jego braku.

W budynku planuje się następujące instalacje elektryczne:

- instalacje oświetlenia podstawowego, scenicznego, awaryjnego i ewakuacyjnego,
- instalacje gniazd wtykowych,
- instalacja ochrony od porażeń i połączenia wyrównawcze,
- instalacja odgromowa.

W trakcie projektowania instalacji elektrycznej należy uwzględnić poniższe wymagania:

- instalacja elektryczna w pomieszczeniach sanitarnych ma być sterowana automatycznie czujkami obecności,
- oświetlenie zewnętrzne terenu ma być sterowane automatycznie za pomocą zegara astronomicznego, dostosowującego czas załączenia i wyłączenia opraw do aktualnych godzin wschodu i zachodu słońca,
- oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne LED 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.

W budynku należy zastosować instalacje nagłośnienia i oświetlenia scenicznego (szczegółowy projekt i wytyczne na etapie PW).

4.5. Instalacje teletechniczne

W budynku planuje się następujące instalacje elektryczne:

- sieć komputerowa i telefoniczna,
- monitoring (telewizja dozorowa), kontrola dostępu,
- instalacja technologiczna – sieć IT,
- nagłośnienie sceniczne,
- System Sygnalizacji Pożaru- jeśli wymagane.

W trakcie projektowania instalacji teletechnicznej należy przewidzieć w budynku 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 budynku należy zastosować instancje sterowania nagłośnieniem i oświetleniem scenicznym (szczegółowy projekt i wytyczne na etapie PW).

4.6. Drogi wewnętrzne i miejsca postojowe

Należy je zaprojektować jako:

- drogi wewnętrzne wykonane jako nawierzchnie stabilizowane z materiałów naturalnych, przepuszczalnych ograniczonych obrzeżem granitowym,
- dojazd pełni funkcje: dojścia, dojazdu technicznego i dojazdu pożarowego (należy zachować promienie skreśtu, spadki poprzeczne i podłużne, oraz odcinki ruchu bez zawracania zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719)*
- miejsca postojowe – lokalizowane jako rozbudowa istniejącego parkingu- nawierzchnia z materiałów zbliżonych stylistycznie do występujących na istniejącym parkingu (kostka betonowa w odcieniu ceglanym).

4.7. Ciągi piesze

Należy je zaprojektować jako nawierzchnie wykonane z elementów naturalnych, możliwie przepuszczalnych, dostosowanych do charakteru otoczenia.

Wzdłuż dojazdu zaprojektowano poszerzenia, na bazie materiałów przepuszczalnych, które mają stanowić miejsca odpoczynku i platformy widokowe na ogród. Poszerzenia posiadać będą konstrukcję nawierzchni przepuszczalnej, ograniczonej obrzeżem granitowym.

4.8. Miejsca gromadzenia odpadów

Miejsca gromadzenia odpadów powinny być zaprojektowane w formie zamkniętej wiaty, zadaszonej, zaprojektowanej dla inwestycji, lub wbudowane w bryłę budynku pomieszczenie dostępne od zewnątrz.

W przypadku lokalizowania miejsca gromadzenia odpadów stałych jako wiaty, Zamawiający wymaga, żeby:

- wiatą była elementem indywidualnie projektowanym (nie dopuszcza się realizacji w formie wiaty systemowej),
- materiały elewacyjne wiaty mają być tożsame z materiałami zastosowanymi na elewacji budynku głównego,
- wiatę lokalizować należy wzdłuż drogi technicznej dostępnej dla wozów obsługi porządkowej i dostaw,
- zabrania się lokalizowania wiaty od strony ekspozycyjnej budynku (wejścia główne, scena, taras).

4.9. Obiekty małej architektury

Obiekty małej architektury typu: ławki, stojaki na rowery, kosze na śmieci, tablice ogłoszeń, system informacji wizualnej i inne niezbędne lub wskazane dla prawidłowego funkcjonowania obiektu kultury, uwzględniające użytkowanie przez wszystkich potencjalnych użytkowników obiektu, z uwzględnieniem Standardów Dostępności (Dostępność Plus).

4.10. Zieleni urządzona

W projekcie zieleni urządzonej należy uwzględnić:

- wykonanie inwentaryzacji istniejącej zieleni, wraz z waloryzacją drzewostanu i oznaczeniem okazów będących w kolizji z planowaną inwestycją,
- 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 czas prowadzenia robót terenowych i robót budowlanych,
- opracowanie projektu zieleni (w tym należy wykonać projekt nasadzeń kompensacyjnych), będący składową wniosku o decyzję administracyjną zezwalającą na usunięcie drzew, jeśli takowa będzie wymagana,
- dobór gatunkowy_należy dokonać wg następujących dyspozycji:
 - dobór gatunkowy należy dostosować do warunków świetlnych i siedliskowych zastanych na terenie inwestycji,
 - w bezpośrednim sąsiedztwie miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych, parkingów rowerowych nie należy wprowadzać gatunków drzew o kruchym drewnie, intensywnie pachnących i intensywnie brudzących, należy unikać gatunków silnie alergizujących i gatunków kolczastych.

4.11. Oświetlenie terenu

Przy projektowaniu oświetlenia terenu należy:

- przeprowadzić analizę równomierności oświetlenia terenu,
- dojścia i dojazdy oświetlać przy pomocy opraw punktowych- prowadzących,
- zastosować iluminację elewacji.

4.12. 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.

4.13. Wymagania w zakresie obrony ludności cywilnej

Załączoną koncepcję należy bezwzględnie dostosować do wymogów:

- *Ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz.U.2024.1907),*
- *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 listopada 2025 r.w sprawie warunków technicznych dla budowli ochronnych oraz warunków technicznych ich użytkowania i usytuowania (Dz.U.2025.1548),*

- *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia (Dz.U.2025.932).*

Koncepcję należy zaktualizować mając na uwadze także wytyczne, decyzje i postanowienia lokalnego organu Zarządzania Kryzysowego odpowiedzialnego za klasyfikację obiektu. Uzyskanie wszelkich wytycznych, uzgodnień, postanowień i decyzji leży po stronie Wykonawcy dokumentacji projektowej.