

Założenia projektowe

Załącznik merytoryczny do Specyfikacji Warunków Zamówienia Publicznego na wyłonienie projektanta dla przedsięwzięcia zatytułowanego „Budowa budynku biurowego siedziby Nadleśnictwa Radzyń Podlaski wraz z infrastrukturą towarzyszącą, układem komunikacyjnym, parkingami, instalacją fotowoltaiczną mocy ok. 50 kW z magazynem energii.”

Część I: ogólna

I) Nazwa i kod zamówienia według Wspólnego Słownika Zamówień (CPV): 710- 800000 – usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne.

II) Opis lokalizacji:

1) Uwarunkowania miejsca:

1.1) Lokalizacja obszaru w skali miasta.

Inwestycja: działka ewidencyjna nr 2341/24, obręb Biała, Miasto Radzyń Podlaski.

1.2) Obszar objęte założeniami do projektu, a dalej projektem koncepcyjnym, budowlanym, technicznym i wykonawczym:

1.3)

Obszar projektu zagospodarowania terenu określony w załączniku nr 9 – Projekt koncepcyjny architektury i zagospodarowania terenu

1.4) Uwarunkowania prawne lokalizacji.

a) Wypis i wyrys z ewidencji gruntu,

b) Oświadczenie Inwestora o prawie do terenu.

1.5) Uwarunkowania planistyczne - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

Po analizie obowiązującego mpzp Uchwała Miasta Radzyń Podlaski Nr XLV/277/2022 z dnia 24 sierpnia 2022 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski - dla którego plan ustalił: /§30/ (strona 442, 443):

„Wyznacza się teren o symbolu I2MN, dla którego określa się:

- przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa

b) usługi niepubliczne, w tym nieuciążliwe rzemiosło usługowe

c) zabudowa gospodarcza oraz garaże,

d) zieleń urządzona – parkowa i ogrodowa, izolacyjna

e) urządzenia infrastruktury technicznej,

f) urządzenia komunikacji

W strefach ochronnych:

NR13-KD(110) – strefa uciążliwości /przewidywany zasięg przekroczeń standardów jakości środowiska proj. Drogi ekspresowej S19 110 m od krawędzi jezdni.”

Budynki administracyjne Nadleśnictw należą do podstawowych obiektów związanych z

gospodarką leśną, w których są prowadzone usługi niepubliczne, w tym również komercyjne. Planowana inwestycja zachowuje zgodność z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

1.6) Uwarunkowania w zakresie dostępu do dróg publicznych.

Dostęp do drogi publicznej możliwy jest od strony ul. Porzeczkowej oraz planowanej drogi dojazdowej (DD 26, V=30 km/h) do nieruchomości zabudowanych blokami mieszkalnymi wielorodzinnymi przy ul. Kockiej 1A, 1B, 1C. Drogi te są w trakcie budowy na podstawie Decyzji Wojewody Lubelskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID) z dnia 22 grudnia 2025 r. **„Budowy drogi ekspresowej nr S-19 Białystok – Lubartów, odcinek Międzyrzec Podlaski (koniec obwodnicy) – Kock (początek obwodnicy), Część nr II: Radzyń Podlaski – Kock (początek obwodnicy), długości 18,136 km”.**

Włączenie do drogi publicznej będzie wymagało wystąpienia i uzyskania Decyzji zezwalającej na lokalizację zjazdów na teren inwestycji - po uzgodnieniu przez Zamawiającego wybranego wariantu zagospodarowania terenu inwestycyjnego. Pozyskanie w/w decyzji leży po stronie wyłonionego Projektanta.

1.7) Wymagania i wytyczne Inwestora /załączniki/

- a) Załącznik nr 1 - Zarządzenie nr 94 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 9 października 2023 r. „w sprawie standardu leśniczówek, samodzielnych kancelarii leśnictw i budynków biurowych nadleśnictw”, znak MG.M.770.14.2023;
- b) Załącznik nr 2 - Wymagania lokalnych serwerowni
- c) Załącznik nr 3 – Dz. U. z 2020 r. poz. 2180 z dnia 17 listopada 2020 r. Obwieszczenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie przydziału, ewidencjonowania i przechowywania w regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych i nadleśnictwie broni, amunicji i środków przymusu bezpośredniego.
- d) Załącznik nr 4 - Dz. U. z 2023 r. poz. 364 z dnia 10 lutego 2023 r. Obwieszczenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przechowywania, noszenia oraz ewidencjonowania broni i amunicji
- e) Załącznik nr 5 – Dz. z 2017 r. poz. 1558 z dnia 27 lipca 2017 r. obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie organizacji i funkcjonowania kancelarii tajnych oraz sposobu i trybu przetwarzania informacji niejawnych
- f) Załącznik nr 6 - w sprawie funkcjonowania archiwum zakładowego
- g) Załącznik 7 – Wymagania dotyczące tzw. Instalacji niskoprądowych
- h) Załącznik 8 – Księga identyfikacji wizualnej PGL LP
- i) **Załącznik 9 – Projekt koncepcyjny architektury i zagospodarowania terenu**

1.8) Zaprojektowanie i uzgodnienia Projektanta w zakresie dostępu do infrastruktury technicznej:

- a) PGE Dystrybucja – Wystąpienie o Warunki Przyłączeniowe przyłącza elektroenergetycznego.

- b) PGE Dystrybucja – Wystąpienie i wydanie Warunków Przyłączeniowych dla instalacji fotowoltaicznej (*Wystąpienie po określeniu parametrów instalacji i urządzeń*),
- c) PGE Dystrybucja – Wystąpienie i wydanie Warunków Przyłączeniowych dla stacji ładowania samochodów – odrębny PPE (*Wystąpienie po określeniu parametrów instalacji i urządzeń*).
- d) PSG – Wystąpienie o warunki Przyłączenia do sieci gazowej (istniejącej na działce inwestora)
- e) Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Radzynie Podlaskim – przyłącze kanalizacyjne do istniejącej sieci na działce inwestora
- f) Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Radzynie Podlaskim – przyłącze wodociągowe do sieci miejskiej
- g) Wystąpienie do właścicieli sieci teletechnicznych o wydanie warunków technicznych przyłączenia inwestycji do sieci teletechnicznych
- h) Wystąpienie do Urzędu Miasta Radzyń Podlaski o wydanie warunków technicznych na odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych w rejonie budowanych zjazdów publicznych oraz z terenu inwestycji po uzgodnieniu rozwiązań projektowych zjazdów z drogi publicznej

III. Założenia projektowe

Wniesienie ewentualnych uwag przez Wykonawcę oraz zmian wnioskowanych przez Zamawiającego do opracowanego projektu koncepcyjnego architektury i zagospodarowania terenu (załącznika nr 9)

Zamawiający oczekuje zaprojektowania budynku biurowego w technologii tradycyjnej murowanej z wykorzystaniem elementów żelbetowych, rozwiązania powszechnie dostępne i stosowane w budownictwie.

Planowane zagospodarowanie i wyposażenie terenu winno w sposób harmonijny wpisywać się w otoczenie, tak aby zapewnić optymalne warunki użytkowania terenu, budynków oraz sąsiadującej infrastruktury inwestora.

Teren będący przedmiotem bezpośredniego zagospodarowania będzie miał powierzchnię ok. 70-90 arów, sąsiadujący dwoma bokami z ul. Porzeczkową oraz projektowaną drogą dojazdową do bloków wielorodzinnych (DD26).

Zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać specyfikę przedsięwzięcia, to jest połączenie funkcji typowych dla nadleśnictwa biurowych, gospodarczych i technicznych, małej architektury i zieleni urządzonej.

W wariantowych zagospodarowaniach terenu należy uwzględnić możliwość obsługi terenu inwestycyjnego z dwóch zjazdów publicznych z ul. Porzeczkowej oraz drogi DD26. Należy przeanalizować możliwość wykonania ogrodzenia dla całego terenu objętego bezpośrednim zainwestowaniem.

W zagospodarowaniu terenu inwestycyjnego należy uwzględnić:

- budynek biurowy siedziby nadleśnictwa Radzyń Podlaski
- drogę dojazdową
- parkingi, chodniki
- instalacje fotowoltaiczną mocy ok. 50KW (do 50 kW) z inteligentnym zarządzaniem i

magazynem energii

- grunt niezbędny pod instalację pompy ciepła
- stacja ładowania pojazdów elektrycznych; ładowarka dwustanowiskowa typu 2x22 kW, w tym przyłącze elektroenergetyczne, odrębny PPE, utwardzona nawierzchnia, zgodnie z wytycznymi ustawy o elektromobilności, oznakowanie zgodnie z grafiką programu „Las Energii”. Operatorem stacji ładowania będzie Zakład Usługowo-Produkcyjny Lasów Państwowych w Łodzi
- agregat prądotwórczy awaryjnego zasilania energią
- maszty zewnętrzne na flagi
- ogrodzenie z bramami, furtkami
- lampy oświetlania zewnętrznego ledowe, pozwalające na regulację mocy zastosowanych źródeł światła,

Planowane przedsięwzięcie inwestycyjne ma być dostosowane do wymagań energetycznych dla norm na rok 2030. *(Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2024/1275 z dnia 24.04.2024 roku w sprawie charakterystyki energetycznej budynków-*

1.1) Dotyczy projektu zagospodarowania terenu:

a) Parametry zjazdu /zjazdów:

- włączenie pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego do osi drogi publicznej
- szerokości jezdni nie mniejszej niż 5,0 m,
- łuki poziome nie mniej niż 5,0 m,
- pobocze o szerokości nie mniejszej niż 0,75 m,
- nawierzchnie zjazdu drogowego i odcinek drogi wewnętrznej przystosowany do ruchu do 3,5 ton, w nawierzchni z kostki betonowej,

b) wykonanie zagospodarowania w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej, parkingów w części o nawierzchni z kostki brukowej, w części nawierzchni ażurowej, chodników

- odwodnienie odcinka drogi wewnętrznej
- oznakowanie pionowe i poziome zjazdu i drogi wewnętrznej,

c) ogrodzenie terenu inwestycyjnego:

- ogrodzenie winno obejmować cały teren bezpośredniego zainwestowania, w zależności od wybranego przez Zamawiającego wariantu zagospodarowania terenu,
- ogrodzenie systemowe wysokości do 1,50 na podwalinie betonowej, wzdłuż ulic miejskich indywidualne reprezentacyjne,
- brama (bramy) wjazdowe automatyczne, przesuwne lub otwierane na dwie strony, ze sterowaniem
- dwie główne furtki wejściowe automatyczne, o szerokości chodnika, dwuskrzydłowe, ze sterowaniem
- boczna furtka wyjściowa o szerokości min. 1,2 m otwierane kluczem

uniwersalnym centralnym,

- nie przewiduje się specjalnych zabezpieczeń ogrodzenia ani jego monitoringu,

d) nawierzchnie na terenie inwestycji:

- nawierzchnie jezdne w tym place gospodarcze dostępne z obu wjazdów, z kostki betonowej, o maksymalnym dopuszczalnym nacisku pojedynczej osi napędowej pojazdu na nawierzchnię jezdni i nawierzchnię przeznaczoną do postoju pojazdów dla dróg klasy L i D - od 80 kN do 115 kN w zależności od struktury rodzajowej ruchu oraz dla stanowisk, zatok i pasów postojowych przeznaczonych dla pojazdów o masie całkowitej poniżej 3,5 t
- 80 kN, dostosowane do przejazdów, manewrowania i postojów służb leśnych (do 3,5 tony) z dopuszczeniem okazjonalnego poruszania się pojazdów o większym tonażu bez konieczności wzmocnienia nawierzchni,
- nawierzchnie postojowe ażurowe dla stanowisk dla samochodów osobowych pracowników stałych (należy przyjąć 0,75 miejsca postojowego na pracownika),
- nawierzchnie postojowe z kostki betonowej pełnej dla stanowisk dla osób niepełnosprawnych oraz dla dodatkowych stanowisk ze stacjami ładowania pojazdów,
- dodatkowe nawierzchnie postojowe ażurowe dla 40 stanowisk dla samochodów osobowych dla potrzeb konferencyjnych, w tym jedno dla osoby niepełnosprawnej,
- należy uwzględnić możliwość zadaszenia miejsc postojowych w formie wiaty o wysokości nie mniejszej niż 3,5 m (3 stanowiska), z możliwością lokalizacji na dachu wiaty paneli fotowoltaicznych,
- nawierzchnia postojowa z kostki betonowej,
- odwodnienia korytami liniowymi ciężkimi z przykryciem żeliwnym,
- nawierzchnie piesze utwardzone z kostki betonowej, pomiędzy główną furtą wejściową i obiektami kubaturowymi, miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, oraz dla rowerów, z wyłączeniem elementów małej architektury,
- piesze wodoprzepuszczalne nawierzchnie mineralne, dojścia do elementów małej architektury oraz furt bocznych,
- pozostałe nawierzchnie trawiaste, z możliwością lokalizacji klombów zieleni, ogrodów deszczowych, szpalerów krzewów pozwalających na wyodrębnienie z granicach terenu inwestycyjnego stref ogólnodostępnych to jest strefy wejściowej i edukacyjnej od stref wewnętrznych.

e) mała architektura:

- ukształtowanie terenu umożliwiające lokalizację ławek

f) uzbrojenie terenu:

- woda - instalacja wodociągowe wewnętrzne, w tym podłączenie wszystkich obiektów
- wody opadowe i roztopowe - odprowadzenie wód deszczowych z nawierzchni utwardzonych postojowych do gruntu poprzez studzienki podczyszczające i system rozsączania lub gromadzenie wody opadowej
- kanalizacja sanitarna - instalacje kanalizacji sanitarnej wewnętrznej, w tym

podłączenie wszystkich obiektów, na działce Inwestora

- energia elektryczna - przyłącze kablowe do obiektu zgodnie z warunkami przyłączenia
- energia elektryczna - przyłącze kablowe zakończone zestawem złączowo – pomiarowym, dla dwóch stanowisk ładowania pojazdów, zgodnie z warunkami pozyskanymi przez przyszłego Projektanta,
- energia elektryczna - instalacje wewnętrzne oraz wewnętrzne linie zasilające, w tym bramę, furty
- energia elektryczna - instalacja oświetlenia terenu,
- energia elektryczna - instalacje fotowoltaiczne,
- teletechnika - instalacje światłowodowe, w tym podłączenie wszystkich obiektów,
- teletechnika - instalacja wifi obejmująca teren inwestycyjny

1.2) Dotyczy projektu architektoniczno budowlanego budynku biurowego:

a) struktura organizacyjna: ramowe zestawienie pomieszczeń oraz wstępny bilans powierzchni użytkowych zgodnie z koncepcją **załącznik nr 9**.

b) inne zalecenia

- budynek dostosowany (bez piętra) jest dla osób niepełnosprawnych
- powierzchnia użytkowa budynku nie może przekroczyć 850,0 m², schody, korytarze, halle, nie wchodzi w ustalony bilans powierzchni użytkowej, kancelaria leśnictwa nie wchodzi w limit powierzchni 850 m² p.u.
- układ budynku należy dostosować do optymalnych warunków oświetlenia światłem dziennym pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- ustalona w tabeli preferowana lokalizacja pomieszczenia na danej kondygnacji nie wyklucza możliwości zaproponowania przez Projektanta rozwiązania odmiennego pod warunkiem szczegółowego uzasadnienia tej decyzji,
- układ funkcjonalny powinien uwzględnić wytyczne odnośnie łączenia bloków funkcjonalnych w ramach poszczególnych kondygnacji i stref,
- funkcjonalnie i przestrzennie należy wyodrębnić podstawowe strefy budynku: strefę wejściową, recepcyjną, biurową, kancelaryjną, sali narad, archiwum zakładowego, socjalną oraz strefy posterunku straży leśnej z magazynem broni, kancelaria informacji niejawnych, punktu alarmowo- dyspozycyjnego (PAD), kancelarii dla leśnictwa Feliksówka.
- należy zaprojektować niezależne wejścia do stref Straży Leśnej, PAD, kancelarii tajnej, kancelarii leśnictwa z zewnątrz budynku
- w rejonie strefy wejściowej należy uwzględnić pomieszczenie z poszerzonej części korytarza dla poczekalni /ławki, stoliki/ natomiast obsługa osób niepełnosprawnych oraz innych gości: kontrolerów, pracowników itp. odbywać się będzie w jednej z części na parterze budynku
- sala konferencyjna powinna mieć bezpośredni dostęp do pomieszczenia / aneksu kuchennego,
- sala konferencyjna w ramach jednoczesnego przebywania ok. 50 osób i nie mniejsza niż 100m² łącznie, wysokość nie mniej niż 3,5m, obie części z zapewnieniem: zaciemnienia

sterowanego automatycznie (rolety), ekranu multimedialnego , projektora, instalacji podłączeniowych w/w urządzeń z konsolą główną sterowania oraz podłączeniami do gniazd wielofunkcyjnych podłogowych i ściennych i wyposażeniem sieciowym i dostępem do wifi szerokopasmowego,

- pomieszczenie archiwum przystosowane do regałów biurowych przesuwanych, winny spełniać poniższe wymogi:

1. *Warunki jakim odpowiadać powinny lokale archiwum zakładowego (składnicy akt) określa Polska Norma PN-ISO 11799 z 2006 roku.*

2. *Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych. Rozdział 3 - Lokal archiwum zakładowego*

3. *„Załącznik nr 2 so Zarządzenia nr 109 z dnia 23 grudnia 2025 r. Instrukcja w sprawie organizacji i zakresu działania archiwum zakładowego/składnicy akt”*

- należy uwzględnić szczegółowe wytyczne Zamawiającego dla pomieszczeń takich jak: serwerownia, kancelaria niejawna, magazyn broni (w posterunku Straży Leśnej)

- każde stanowisko pracy powinno być wyposażone w komplet gniazd przyłączeniowych dostosowanych do pracy z komputerem i połączenia z serwerownią,

- budynek należy wyposażać w węzły sanitarne na parterze (kondygnacja 1) w sąsiedztwie hallu sali konferencyjnej, na piętrze p (kondygnacja 2), a także dla strefy kancelarii leśnictwa Feliksówka

- w ogólnodostępnym miejscu należy wyodrębnić miejsce na defibrylator oraz inny sprzęt ratunkowy którego listę poda Zamawiający na etapie zatwierdzania koncepcji budynku,

- w odniesieniu do elewacji preferowana technologia zapewniająca niski koszt utrzymania,

- budynek winien być wyposażony w systemy automatycznego sterowania systemami technicznymi oraz monitorowania ich stanu w zakresie koniecznym i niezbędnym,

- należy zagwarantować kontrolę dostępu do stref funkcjonalnych oraz wybranych pomieszczeń- uściślenie wymagań Zamawiającego nastąpi na etapie zatwierdzania projektu koncepcyjnego przez Projektanta,

- budynek winien mieć system bezpośredniego połączenia alarmowego z grupą interwencyjną.

- w zakresie instalacji wewnętrznych poza instalacjami wody zimnej i ciepłej, kanalizacją sanitarną, instalacjami elektrycznymi zasilania oświetlenia i oświetlenia awaryjnego, zasilania gniazd i siły, należy uwzględnić:

- instalacje grzewczo wentylacyjną samodzielną lub zintegrowaną z instalacją klimatyzacji z wykorzystaniem klimakonwektorów w oparciu o pompę ciepła, z wykorzystaniem rekuperacji oraz wspomaganą kotłem gazowym

- instalacje niskoprądowe wg wytycznych Zamawiającego (Załącznik nr 8),

- instalacje uziemienia i odgromu,

- zastosowanie odprowadzenia i rozsączania/gromadzenia czystych wód opadowych na terenie inwestycji zostanie uzgodnione z Projektantem na etapie koncepcji projektu zagospodarowania terenu,

Zakres opracowań projektowych obejmuje również projekt aranżacji wnętrz.

Część II: szczegółowa

I) Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia:

1) Etap I - Fazy i zakresy projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu, budynku biurowego

1.1) Faza I.1-Koncepcyjna - zgodnie z załącznikiem nr 9. Do Wykonawcy należy wystąpienie do instytucji i uzyskanie dla zatwierdzonych przez Zamawiającego koncepcyjnego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu koncepcyjnego budynku biurowego, warunków technicznych, a także opinii i uzgodnień

2) Etap II – Wykonanie Projektu Budowlanego:

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej Warszawa, dnia 18 września 2020 r. Poz. 1609, par 5.1. elementami projektu budowlanego są:

- 1) PZT - projekt zagospodarowania działki lub terenu;
- 2) PAB - projekt architektoniczno-budowlany;
- 3) PT - projekt techniczny;
- 4) opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty.

Dla potrzeb projektu budowlanego należy wykonać dokumentację geologiczną lub dokumentację geologiczno - inżynierską (w zależności od oceny przyszłego Projektanta),

w szczególności w miejscach lokalizacji budynku oraz powierzchni jezdnych, określając sposoby posadowienia poszczególnych obiektów budowlanych.

21) Etap II A – Wykonanie Projektu Budowlanego - część projektowa do pozwolenia na budowę:

Projekt budowlany należy wykonać uwzględniając zatwierdzone przez Zamawiającego założenia projektowe przyjęte w Etapie I w odniesieniu do zagospodarowania i wyposażenia terenu, obiektów kubaturowych, komunikacji, parkingów oraz infrastruktury technicznej.

Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z „Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego Dz.U. 2020 poz. 1609” z późn. zm. (Dz. U. z 2023 poz. 2405) oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2.1.1) Faza IIA.1 – Projekt Budowlany projekt zagospodarowania działki.

Projekt zagospodarowania terenu należy wykonać zgodnie z ustaleniami „Rozdziału 2. Projekt zagospodarowania działki lub terenu” w/w Rozporządzenia,

- projekty zagospodarowania terenu w zakresie infrastruktury technicznej

- projekty zagospodarowania terenu w zakresie komunikacji
- projekty zagospodarowania terenu należy wykonać w skalach 1:500 i 1:250 na mapie zasadniczej zaktualizowanej do celów projektowych z wskreślonymi przez uprawnionego geodetę liniami rozgraniczającymi terenów planu

2.1.2) Faza IIA.2 – Projekt Budowlany projekt architektoniczno-budowlany

Projekt architektoniczno - budowlany należy wykonać zgodnie z ustaleniami „*Rozdziału Projekt zagospodarowania działki lub terenu*” w/ w Rozporządzenia,

- projekt architektoniczno - budowlany w zakresie wszystkich rzutów (w tym dachu), przekrojów i elewacji należy wykonać w skali 1:50,
- projekt aranżacji wnętrz należy wykonać w skalach umożliwiających czytelność detali architektonicznych

2.1.3) Faza IIA.3 – Projekt Budowlany

Zatwierdzenie przez Zamawiającego Protokołem Uwag i Zmian, projektu budowlanego bez uwag stanowi podstawę do przygotowania i złożenie imieniu Zamawiającego wniosku o wydanie pozwolenia na budowę wraz z załączoną dokumentacją projektową.

Przed wystąpieniem o uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę konieczne jest uwzględnienie niezbędnego czasu /i zapisy tego w umowie/ gwarantującego możliwość sprawdzenia dokumentacji przez Zamawiającego.

2.1.4) Faza IIA.4 – Pozyskanie pozwolenia na budowę

Pozyskanie pozwolenia na budowę oraz ostatecznego pozwolenia na budowę.

2.2) Etap II B – Wykonanie Projektu Technicznego - część projektowa do rozpoczęcia budowy: Projekt techniczny należy wykonać zgodnie z ustaleniami „*Rozdziału 4. Projekt techniczny*” w/w Rozporządzenia.

- projekt techniczny w zakresie projektu architektoniczno budowlanego obejmującego wszystkie rzuty (w tym dachu), przekroje i elewacje należy wykonać w skali 1:50,
- projekt techniczny w zakresie projektu budowlano - konstrukcyjnego należy wykonać w skali 1:50,
- projekt techniczny w zakresie elementów wyposażenia instalacyjno - budowlanego należy wykonać w skalach gwarantujących czytelności i jednoznaczność zaprojektowanych rozwiązań.

Przedłożenie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i inne dokumenty, wynikających ze specyfiki przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Uwaga: Nie dopuszcza się łączenia projektu technicznego i wykonawczego w formie jednej zbiorczej dokumentacji.

3) Etap IIIA - Projekt Wykonawczy - do przetargu publicznego na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych:

Projekt wykonawczy winien stanowić kontynuację i uszczegółowienie projektów budowlanego i technicznego, pozwalający na sporządzenie przez przyszłych uczestników przetargu publicznego na wyłonienie realizatora robót budowlanych, oferty cenowej sporządzonej na podstawie indywidualnie wykonanych przez

oferenta przedmiarów i kosztorysów.

3.1) Projekty wykonawcze zagospodarowania terenu winny zawierać:

- projekt przyłącza wodociągowego,
- projekt przyłącza kanalizacji sanitarnej,
- projekt przyłącza elektroenergetycznego,
- projekt przyłącza teletechnicznego,
- projekt budowy zjazdów z dróg publicznych

3.2) Projekty wykonawcze zagospodarowania terenu winny zawierać:

- projekty nawierzchni,
- projekty budowli tj.: zbiorniki podziemne, mury oporowe itp.,
- projekty instalacji wodociągowych,
- projekty instalacji kanalizacji sanitarnej,
- projekty instalacji elektroenergetycznych,
- projekty instalacji teletechnicznych,
- projekt ogrodzenia wraz z bramami i furtami,
- projekty małej architektury,
- projekt zieleni.

3.3) Projekty wykonawcze budynku biurowego winny zawierać:

- projekt architektoniczny w skali 1:50, w tym;
- rzuty kondygnacji i dachu,
- charakterystyczne przekroje,
- wszystkie elewacje,
- posadzki,
- sufity,
- stolarka i ślusarka okienna i drzwiowa,
- balustrady,
- charakterystyczne detale architektoniczno budowlane, przyszły wykonawca robót nie może mieć wątpliwości w zakresie wykonawstwa robót
- projekt aranżacji i wyposażenia pomieszczeń w skali 1:50, w zakresie koniecznym do montażu wyposażenia, instalacji jak również osprzętu
- projekt konstrukcyjny fundamentów,
- projekt konstrukcyjny części nadziemnej,
- projekt konstrukcyjny dachu/ stropodachu,
- projekty instalacji wewnętrznych w tym:
- wodociągowych,
- kanalizacji sanitarnych,

- kanalizacji deszczowych,
- grzewczych wraz z pompą ciepła
- wentylacji grawitacyjnych i wspomaganych,
- instalacji wentylacji mechanicznej,
- instalacji klimatyzacji z rekuperacją,
- elektrycznych oświetlenia podstawowego i zasilania gniazd,
- elektrycznych oświetlenia awaryjnego,
- elektrycznych zasilania gniazd komputerowych,
- elektrycznych zasilania trójfazowego,
- instalacji p.poż.,
- uziomu,
- odgromu.
- wytyczne do projektów instalacji wewnętrznych w tym:
- elektrycznych fotowoltaiki, mocy ok. do 50 kW wraz z dobranym magazynem energii
- teletechnicznych,
- kontroli dostępu,
- zabezpieczeń,
- kamer, itp.,.

3.4) Wszystkie projekty wykonawcze należy wykonać:

Zgodnie z Rozporządzeniem 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, Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej Warszawa, dnia 29 grudnia 2021 r. Poz. 2454, Rozdział 2 § 5.

§5.1. Projekt wykonawczy stanowi uzupełnienie i uszczegółowienie projektu budowlanego w zakresie i stopniu dokładności niezbędnych do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, przygotowania oferty przez wykonawcę i realizacji robót budowlanych.

3.5) Przedmiary robót należy wykonać:

Zgodnie z Rozporządzeniem 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, Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej Warszawa, dnia 29 grudnia 2021 r. Poz. 2454, Rozdział 2 § 6.

§6.1. Przedmiar robót zawiera zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem lub ze wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis oraz wraz ze wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, a także z obliczeniem i

zestawieniem liczby jednostek przedmiarowych robót podstawowych.

3.6) Kosztorysy inwestorskie należy wykonać:

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, Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej Warszawa, dnia 29 grudnia 2021 r. Poz. 2458, Rozdział 2.

4) Etap IIIB – Projekt wykonawczy – architektura i wyposażenie wnętrz

Projekt wykonawczy w zakresie architektury i wyposażenia powinien być opracowany w takim stopniu szczegółowości, aby umożliwił przyszłym wykonawcom czytelność, prawidłową wycenę ograniczając dowolność wykonawcy, jednoznaczną podstawę do realizacji w zakresie między innymi zastosowanych materiałów, wymiarów, kolorystyki, detali architektonicznych, zestawienie ilościowe materiałowe, itp.

Projekt wykonawczy architektury i wyposażenia powinien obejmować co najmniej następujące elementy:

- stolarka i ślusarka drzewiowa i okienna
- kolorystyka budynku i infrastruktury towarzyszącej i zastosowane materiały wykończeniowe dotyczące elementów zewnętrznych, podłóg, ścian, schodów, balustrad, oświetlenia, itp.
- detale wykończeniowe
- wyposażenie dla poszczególnych stref w meble i wyposażenie z opisem, przykładowymi zdjęciami
- oznakowanie wynikające z przepisów prawa dla tego rodzaju budynków, pozostałe oznakowanie zgodnie ze wzorami określonymi w Księdze Identyfikacji wizualnej PGL LP (załącznik nr 10).

Projekt wykonawczy aranżacji i wyposażenia wnętrz powinien zawierać także rzuty w skali 1:50 lub innej umożliwiającej czytelność oraz zestawienia materiałów, wyposażenia, sprzętu, stolarki.

Etap zakończony będzie Protokołem Uwag i Zmian przyjmującym projekt koncepcyjny architektury i wyposażenia.

5) Etap IV - Nadzory Autorskie:

Nadzory autorskie nad realizacją przedmiotu zamówienia, należy prowadzić na warunkach określonych w Specyfikacji Warunków Zamówienia Publicznego oraz Projekcie Umowy. Zgodnie z ustawą Prawo Budowlane art. 20 ust. 1, nadzory autorskie winny obejmować w szczególności:

- 1) bieżące wyjaśniania wątpliwości związanych z projektem,
- 2) wprowadzanie zmian w przypadku ujawnienia wad w dokumentacji projektowej,
- 3) udzielanie odpowiedzi na wnioski kierownika budowy dotyczące wprowadzenia nieistotnych zmian w przekazanej dokumentacji,

4) udział w radach budowy na warunkach ustalonych w projekcie Umowy.

Uwaga: Zobowiązanie pełnienie nadzoru autorskiego uwzględnione w cenie ofertowej przez Wykonawcę ograniczone jest czasowo, to jest do zakończenia i odbioru inwestycji w terminie 36 miesięcy od dnia przekazania kompletnej dokumentacji projektu wykonawczego stanowiącej przedmiot umowy. Po tym terminie koszty związane z pełnieniem nadzorów autorskich będą przedmiotem aneksu terminowego i kosztowego.

5) Ustalenia dodatkowe:

Projektant zobowiązany jest, przez okres 36 miesięcy od dnia ostatecznego odbioru dokumentacji projektowej do:

- bieżącego prezentowania rozwiązań projektowych na każdym z etapów jego realizacji,
- wykonanie do 2-óch aktualizacji kosztorysów inwestorskich do przetargu na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych, z zastrzeżeniem, że będzie ona wymagana nie później niż 24 miesiące od dnia odbioru przedmiotu umowy,
- uczestnictwa jako konsultant merytoryczny w postępowaniach przetargowych związanych z wyborem wykonawcy robót budowlanych, odpowiadając na pytania podmiotów uczestniczących w przyszłym przetargu,
- wyjaśniania wątpliwości związanych z wykonanymi projektami, wprowadzanie korekt w przypadku ujawnienia wad w wykonanej dokumentacji projektowej,
- udzielanie odpowiedzi na wnioski kierownika budowy dotyczące wprowadzenia nieistotnych zmian w przekazanej dokumentacji, w tym w szczególności odnosząc się do proponowanych przez wykonawcę robót budowlanych optymalizacji i stosowania rozwiązań materiałowych i technologicznych,
- udział w radach budowy na warunkach ustalonych w projekcie Umowy.

1. Sposób i forma wykonania i przekazania przedmiotu umowy

- 1) Wyniki prac projektowych **Etapu II** w formie rysunkowej i opisowej należy przekazać w formie: wydruków 4 steczkowanych i oprawionych egzemplarze, dodatkowo niezbędną ilość egzemplarzy będących przedmiotem opiniowania, wszystkie rysunki w formie cyfrowej dwg, dxf, pdf, opisy i zestawienia tabelaryczne, uzgodnienia i opisy w formie word i pdf. Dokumentacja ta powinna być przesłana i wgrana na serwer Zamawiającego wraz ze szczegółowym opisem przekazywanych dokumentacji, dokumentów i plików.
- 2) Wyniki prac projektowych **Etapu III** w formie rysunkowej i opisowej należy przekazać w formie: wydruków 4 steczkowanych i oprawionych egzemplarze, wszystkie rysunki w formie cyfrowej dwg, dxf, pdf, opisy i zestawienia tabelaryczne, uzgodnienia i opisy w formie word i pdf. Dokumentacja ta powinna być przesłana wgrana na serwer Zamawiającego wraz ze szczegółowym opisem przekazywanych dokumentacji, dokumentów i plików.
- 3) Przedmiary należy przekazać w formie: wydruków- 3 egzemplarze oraz w formie cyfrowej edytowalnej. Powinny być przesłane i wgrane na serwer Zamawiającego.
- 4) Kosztorysy inwestorskie należy przekazać w formie wydruków- 3 egzemplarze oraz w formie cyfrowej edytowalnej. Powinny być przesłane i wgrane na serwer Zamawiającego.

- 5) Przyszłym Wykonawcom biorącym udział w przetargu na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych będzie udostępniona wyłącznie dokumentacja elektroniczna z przedmiarami z wyłączeniem kosztorysów inwestorskich.
- 6) Wszystkie przekazywane dokumentacje projektowe winny posiadać podpisy projektantów, sprawdzających i opiniujących oraz niezbędne dokumenty potwierdzające posiadane uprawnienia projektowe i przynależność do izby zawodowej.

2. Sposób realizacji przedmiotu zamówienia

Ramowy tryb bieżących działań nadzorczych, uzgodnień i zatwierdzeń przez Zamawiającego poszczególnych Etapów i Faz projektowych realizowanych przez Wykonawcę:

- 1) Bieżący nadzór Zamawiającego lub Przedstawiciela Zamawiającego nad pracami prowadzonymi przez Wykonawcę, zgodnie z przyszłymi ustaleniami SWZ i Umową na Prace Projektowe.
- 2) Opracowanie przez Wykonawcę szczegółowego Harmonogramu realizacji przedmiotu zamówienia, wraz z jego ewentualną aktualizacją po zatwierdzeniu przez Zamawiającego poszczególnych Etapów i Faz opracowania.
- 3) Przedłożenie przez Wykonawcę na Etapie Projektu Budowlanego i Wykonawczego przykładowych próbek / katalogów referencyjnych materiałów budowlanych i wykończeniowych, proponowanego sprzętu i wyposażenia wraz z podaniem ich szacunkowych cen jednostkowych, w celu ich akceptacji przez Zamawiającego w formie Protokołu Uwag i Zmian.
- 4) Ramowy tryb wymaganego zatwierdzania przez Zamawiającego poszczególnych Etapów i Faz projektowych:
 - przekazanie przez Wykonawcę kompletnego opracowania podlegającego Zatwierdzeniu, w formie cyfrowej lub w wydrukach (do uszczegółowienia),
 - prezentacja przekazanego opracowania u Zamawiającego zakończona Protokołem Uwag i Zmian bez uwag lub z uwagami,
 - przekazanie przez Zamawiającego drogą mailową Protokołu Uwag i Zmian w terminie 7 dni roboczych od dnia prezentacji, jeśli:
 - Protokół nie zawiera uwag oznacza to rozpoczęcie przez Wykonawcę kolejnej Fazy projektowej od następnego dnia roboczego,
 - Protokół zawiera uwagi i propozycje zmian, wymaga to ze strony Wykonawcy pisemnej odpowiedzi na poruszane kwestie drogą mailową w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania Protokołu,
 - Zamawiający przyjmując wyjaśnienia Wykonawcy, potwierdza to Protokołem wraz z Aneksiem terminowym, co pozwala na rozpoczęcie przez Wykonawcę kolejnej Fazy projektowej od następnego dnia roboczego,
 - Jeśli Zamawiający nie przyjmuje wyjaśnień Wykonawcy, to w odniesieniu do niewyjaśnionych kwestii wymaga wprowadzenia wnioskowanych zmian, określając termin, w którym Wykonawca winien przedłożyć poprawione opracowanie.

Uwaga: Powyższa procedura w przypadku ponownych Uwag i wniosków Zmian ze strony

Zamawiającego winna być ponownie powtórzona, aż do momentu przyjęcia danego projektu bez Uwag.

Radzyń Podlaski, dnia 29.07.2026 r.

Opracował: Leszek Bilski