

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

„Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z halą garażową i zagospodarowaniem terenu w miejscowości 58-260 Bielawa, działka ewidencyjna nr 294/8 obręb 0002 Południe”.

1. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie usługi polegającej na opracowaniu dokumentacji projektowej: projektu budowlanego, projektu zagospodarowania terenu, projektu technicznego dla wszystkich branż, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, kosztorysów inwestorskich wraz z przedmiarami robót, uzyskanie i dostarczenie prawomocnego pozwolenia na budowę wraz z wszelkimi wymaganymi uzgodnieniami oraz decyzjami administracyjnymi dotyczącymi tego opracowania w tym: koordynację usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z halą garażową i zagospodarowaniem terenu w miejscowości 58-260 Bielawa, działka ewidencyjna nr 294/8 obręb 0002 Południe.

Przygotowana dokumentacja powinna uwzględniać przepisy obowiązującego prawa, które odnoszą się do rodzaju planowanej inwestycji, a także przepisy Rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju, z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Doplát. (Dz.U. z 2019 r. poz. 457).

Wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w projektowanym budynku który ma powstać w ramach przedsięwzięcia z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Doplát nie może przekroczyć 52 kWh/(m²*rok).

2. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:**2.1. Wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowej obejmuje sporządzenie:**

1. Wykonanie koncepcji i przedłożenie jej do akceptacji przez zamawiającego;
2. Projektu **budowlanego-Projektu zagospodarowania terenu** w tym wielobranżowego projektu budynku wielorodzinnego oraz przyłączy i pozostałych elementów wraz z niezbędnymi opiniami i uzgodnieniami umożliwiającymi uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę niezbędnego do uzyskania pozwolenia na budowę ew. zgłoszeń, opracowanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) i spełniających wymagania rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.);
3. Dostarczenie oryginału decyzji pozwolenia na budowę Zamawiającemu oraz **trzech projektów budowlanych, w tym dwóch projektów opieczetowanych przez właściwy organ;**
4. Sporządzenie **projektu technicznego** dla każdej z branż (architektura i konstrukcja, instalacje sanitarne, instalacje elektryczne, instalacje teletechniczne, drogowa) w tym wykonawczych uzupełniających i uszczegóławiających projekty budowlane. Projekty te muszą uwzględniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2454 z zm.) - **3 egz;**
5. Sporządzenie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych, przez które należy rozumieć opracowania zawierające w szczególności zbiory wymagań niezbędnych do określenia standardu i jakości wykonania robót w zakresie sposobu wykonania robót budowlanych, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót. Specyfikacje 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 r., poz. 2454 z zm.) - **3 egz;**
6. Sporządzenie przedmiarów robót, przez które należy rozumieć opracowania zawierające zestawienie

przewidywanych do wykonania robót w kolejności technologicznej ich wykonania lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek robót podstawowych oraz wskazaniem podstaw do ustalenia cen jednostkowych robót lub jednostkowych nakładów rzeczowych.

Przedmiary 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 r., poz. 2454 z zm.) - **3 egz;**

7. Sporządzenie kosztorysów inwestorskich opracowanych 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 z zm.) - **3 egz;**

8. Sporządzenie informacji bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ) opracowanych zgodnie z 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) – **3 egz;**

9. Uzyskanie lub aktualizacja warunków technicznych przyłączenia od gestorów sieci;

10. Przygotowanie wniosków o udzielenie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych oraz uzyskanie tych odstępstw, jeśli będą wymagane;

11. Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jeśli będzie wymagana;

12. Sporządzenie projektowej charakterystyki energetycznej budynków;

13. Projektowane rozwiązania należy dobierać w sposób umożliwiający osiągnięcie optymalnego efektu ekonomicznego.

14. Wsparcie zamawiającego przy wyborze przyszłego Wykonawcy robót budowlanych. Udział projektanta w postępowaniu przetargowym po stronie Zamawiającego aż do wyłonienia wykonawcy robót.

15. Pełnienie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji inwestycji, który będzie polegał m.in. na:

- sprawdzaniu w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem, uzgadnianiu możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego,
- wizytowaniu terenu budowy i dokonywaniu zapisów w dzienniku budowy dotyczących jej realizacji,
- żądaniu wpisem do dziennika budowy wstrzymania robót budowlanych w razie stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia lub wykonywania ich niezgodnie z projektem;

16. Pełną dokumentację w wersji elektronicznej – **2 egz.**, w tym skan opieczetowanego projektu budowlanego.

Wersja elektroniczna winna zawierać całą w/w dokumentację opracowaną w wersji edytowalnej (doc, dwg i ath) oraz nieedytowalnej (PDF) z podziałem na dwa foldery. W jednym folderze projekt koncepcyjny, projekt budowlany, techniczny i wykonawczy, STWiORB wraz z informacją BIOZ, przedmiary i założenia do kosztorysowania, drugi folder - kosztorysy inwestorskie. W/w foldery podzielone na branże.

2.2. Inne wymogi Zamawiającego:

1. Wykonawca własnym staraniem i na swój koszt uzyska niezbędne mapy, opinie, uzgodnienia, pozwolenia, odstępstwa, warunki niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia.

2. Dokumentację projektową należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, Polskimi Normami i zasadami wiedzy technicznej.

3. Dokumentacja projektowa powinna określać parametry techniczne i funkcjonalne przyjętych rozwiązań materiałowych, wybranej technologii, maszyn i urządzeń przy zachowaniu wymogów ustawy Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019 r. - art. 99, umożliwiając Zamawiającemu przeprowadzenie przetargu na wybór Wykonawcy robót budowlanych wg opracowanej dokumentacji. Dobór materiałów wykończeniowych. Stosować materiały posiadające certyfikaty, deklaracje zgodności, aprobaty techniczne oraz znak bezpieczeństwa. Materiały zaprojektowane winny spełniać wymagania do stosowania w obiektach użyteczności publicznej. Rozwiązania techniczne i stosowane technologie winny być skonsultowane z Zamawiającym i przez niego zaakceptowane.

4. Projekty wchodzące w skład dokumentacji projektowej muszą być wzajemnie skoordynowane technicznie i kompletne z punktu widzenia celu jakiemu mają służyć.
5. Wykonawca zobowiązany jest do uwzględnienia w ofercie ofertowej kosztów przygotowania odpowiedzi na pytania (dotyczące dokumentacji projektowej) zadawanych w trakcie przetargu na wybór wykonawcy robót budowlanych. Odpowiedzi na zapytania winny być udzielane niezwłocznie, nie później niż w terminie do 3 dni od daty otrzymania pytania na piśmie lub e-mail.
6. W ramach wykonania zamówienia Wykonawca na rzecz i w imieniu Zamawiającego uzyska w organie administracji architektoniczno-budowlanej pozwolenie na budowę.

3. ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA OBEJMUJE M. IN. ZAPROJEKTOWANIE:

3.1. Branża budowlana:

1. Budynek mieszkalny 24-rodzinny jednoklatkowy, wolno stojący o trzech kondygnacjach naziemnych oraz jednej podziemnej z halą garażową z dźwigiem osobowym zapewniającym dostęp na wyższe kondygnację i kondygnację podziemną,
2. Miejsca postojowe - min. 1,5 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny (w tym dla osób z niepełnosprawnościami);
3. Dojście oraz dojazd do budynku – chodnik zapewniający bezpieczne dojście do budynku mieszkalnego, miejsc parkingowych oraz wiaty śmietnikowej, powiązany funkcjonalnie z wejściem głównym do budynku oraz z układem komunikacji kołowej.
4. Plac pod wiatę śmietnikową w sposób zapewniający dogodny dostęp zarówno dla mieszkańców, jak i służb komunalnych przy jednoczesnym zachowaniu wymaganych przepisami odległości od budynku i granic działki.
5. Powierzchnie biologicznie czynne z zagospodarowaniem zieleni;
6. W nowoprojektowanym budynku należy zastosować rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe wszystkich elementów na podstawie koncepcji uzgodnionej z Zamawiającym;
7. W dokumentacji projektowej należy podać rodzaj i kolorystykę: wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego,
8. Należy zastosować rozwiązania prowadzące do obniżenia kosztów bieżącej eksploatacji nowoprojektowanego budynku (energooszczędne);
9. W części nadziemnej poza podstawową funkcją mieszkalną należy zaprojektować komunikacje oraz pomieszczenia pomocnicze. W kondygnacji podziemnej oprócz hali garażowej z miejscami postojowymi zaprojektować wózkownię oraz pomieszczenia techniczne tj. pomieszczenie wodomierza, rozdzielni elektrycznej oraz węzła ciepłowniczego. W części garażu wydzielić także przestrzeń przeznaczoną pod miejsce doraźnego schronienia wyposażonego w węzeł sanitarny z toaletą i dostępem do wody.

3.2. Branża sanitarna:

1. Instalacja wody zimnej z istniejącej sieci wodociągowej;
2. Instalacja wody ciepłej wykorzystująca odnawialne źródło energii;
3. Instalacja ogrzewania wykorzystująca odnawialne źródło energii;
4. Instalacja wentylacji;
5. Instalacja kanalizacji sanitarnej z włączeniem do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
6. Instalacja odwodnienia garażu podziemnego wraz z separatorem substancji ropopochodnych;
7. Instalacja kanalizacji deszczowej z włączeniem do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;

3.3. Branża elektryczna i teletechniczna:

1. Instalacja elektryczna oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego;
2. Instalacja oświetlenia klatek schodowych i pomieszczeń w poziomie garażu podziemnego;
3. Instalacja elektryczna mieszkań, w tym: oświetlenia wewnętrznego, gniazd wtykowych, kuchenek elektrycznych;
4. Instalacja ochrony przeciwporażeniowej i przeciwprzepięciowej;
5. Instalacja ochrony odgromowej;
6. Instalacja teletechniczna i gniazd komputerowych;
7. Instalacja alarmowa z monitoringiem;
8. Instalacja domofonowa.

3.4. Wykończenie i wyposażenie mieszkań „pod klucz” zgodnie z:

- a) rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz.U. 2019 poz. 457);
- b) w lokalach mieszkalnych kuchnie z założeniem zastosowania kuchenki indukcyjnej z piekarnikiem (3 fazowa), 4 palnikowa, oraz zlewozmywaka z szafką, zawór czerpialny do podłączenia zmywarki oraz okap z wentylacją mechaniczną nad płytą grzejną;
- c) w łazienkach wanna lub brodzik lub kabina natryskowa, umywalka oraz miska ustępowa, zawór czerpialny do podłączenia pralki;

4. ILOŚĆ OPRACOWAŃ: Zgodnie z zapisami w ust. 2 niniejszego opracowania.**5. UWARUNKOWANIA**

1. Teren przeznaczony pod inwestycję obejmuje działkę nr 294/8 położonej w miejscowości Bielawa, obręb 0002 Południe. Teren nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren działki o różnicach w terenie rzędu 1,40 m. Teren leży w wysokości ok. 285,20 m n.p.m. w najwyższym punkcie i opada do wysokości 283,8 m n.p.m. na południowym końcu działki..

Teren działki jest wolny od zabudowy i sąsiaduje:

- od północy z działką nr 293/26 stanowiącą działkę drogową,
- od wschodu z działką 299 zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi,
- od południa z działką 298 zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi,
- od zachodu z działką drogową nr 294/7 stanowiącą dojazd od inwestycji oraz z działką nr 294/9 zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz gospodarczym.

Na terenie opracowania brak jest nasadzeń zieleni wysokiej mogącej kolidować z projektowanym zagospodarowaniem terenu.

Działka posiada pośredni dostęp do drogi powiatowej znajdującej się na działce 306/1 poprzez działkę drogową nr 294/7. Dojazd na teren inwestycji stanowi istniejący zjazd z działki nr 306/1 na działkę nr 294/7.

Teren inwestycji jest ogrodzony.

Działka posiada możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

W pobliżu działki brak jest sieci ciepłowniczej w związku z czym brak jest możliwości podłączenia budynku do tej sieci.

6. OPIS WYMAGAŃ W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.

1. Projekt winien uwzględniać kompleksowe wyposażenie obiektu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz.U. 2019 poz. 457 z zm.);
2. Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 z zm.);
3. Zakres określony w niniejszych Wytycznych nie zwalnia projektanta od wykonania tych wszystkich czynności, które - choć nie wymienione - są niezbędne do prawidłowego wykonania projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami, a dokumentacja projektowa będzie wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć;
4. Wykonawca zobligowany jest na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym zaproponowane do zaprojektowania materiały i technologie, w tym wybór ostatecznej wersji elewacji budynków w zakresie ich tektoniki oraz materiałów elewacyjnych;
5. Wykonawca zobowiązany jest do uczestniczenia w spotkaniach koordynacyjnych w wyznaczonym miejscu przez Zamawiającego na poszczególnych etapach projektu.
6. Zamawiający wymaga aby roczny wskaźnik obliczeniowy zapotrzebowania na nieodnawialną energię

pierwotną do ogrzewania, wentylacji i przygotowywania ciepłej wody (EP) był zgodny z obowiązującymi przepisami na dzień opracowania dokumentacji.

7. Dokumentacja projektowa musi być wykonana w sposób umożliwiający przeprowadzenie postępowania przetargowego w celu wyłonienia wykonawcy robót budowlanych zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.) oraz wykonanie rzeczowe całości zadania.

8. Zamawiający wymaga, aby dokumentacja projektowa będąca przedmiotem zamówienia spełniała wymagania w zakresie:

1) Zgodności z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego, obowiązującymi przepisami związanymi z projektowaniem obiektów budowlanych oraz wymaganiami stawianymi budynkom i urządzeniom budowlanym, w szczególności:

a) rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 z zm.);

b) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022 r., poz. 1679 z zm.);

c) 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 z zm.);

d) 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

e) 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);

f) ustawą o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991 r. (Dz.U. 2024 poz. 275 z zm.);

g) rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2023 poz. 822 z zm.);

h) 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);

i) rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 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. 2023 poz. 1563);

j) rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz.U. 2019 poz. 457);

k) pozostałymi obowiązującymi przepisami w zakresie budownictwa stawianych przez Inwestora oraz wymagań dla projektowanych obiektów budowlanych wchodzących w skład przedmiotu zamówienia;

7. CZAS TRWANIA ZAMÓWIENIA LUB TERMIN WYKONANIA:

Wykonawca zobowiązany jest zrealizować przedmiot zamówienia **w terminie do 4 miesięcy** licząc od dnia podpisania umowy

8. ZNACZENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA WEDŁUG WSPÓLNEGO SŁOWNIKA ZAMÓWIEŃ CPV:

1. Główny przedmiot:

71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego

2. Dodatkowe przedmioty:

1 71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynierskie i planowania

2 71400000-2 Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu

- 3 71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
- 4 71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
- 5 71247000-1 Nadzór nad robotami budowlanymi
- 6 71248000-8 Nadzór nad projektem i dokumentacją

Załącznik:

Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy.