

Zamawiający: Miejski Zarząd Nieruchomości, Jastrzębie-Zdrój, ul. 1 Maja 55
Opracował: Dział Techniczny, ul. Dworcowa 17E

ZAŁOŻENIA DO PROJEKTOWANIA

Nazwa zamówienia:

**Opracowanie dokumentacji projektowej rozbiórki budynku użytkowego dla zadania pn.:
„Budowa parkingu ul. 1 Maja 15” działka nr 1118/38 w Jastrzębiu-Zdroju.**

Zakres:

Projekt rozbiórki budynku użytkowego na działce nr 1118/38 przy ul. 1 Maja 15D
w Jastrzębiu-Zdroju wraz z uzyskaniem pozwolenia na rozbiórkę lub skutecznego zgłoszenia.

Adres:

Działka nr 1118/38 przy ul. 1 Maja 15D w Jastrzębiu-Zdroju

Nazwa zamówienia

według CPV:

71220000-6 usługi projektowania architektonicznego

45110000-1 roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych, roboty ziemne

Data

opracowania:

kwiecień 2025 r.

Autor

opracowania:

Jolanta MIGDAŁ-MACIOŃCZYK

Sprawdził:

Ewa KLIKUSZOWIAN-PLUTA

1. Część opisowa

1.1 Opis ogólny przedmiotu zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowej rozbiórki budynku użytkowego położonego na działce nr 1118/38 przy ul. 1 Maja 15D w Jastrzębiu-Zdroju, składającej się z:

1. projektu rozbiórki budynku,
2. specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót,
3. kosztorysu inwestorskiego szczegółowego i uproszczonego,
4. przedmiaru robót,
5. mapy do celów projektowych – w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na rozbiórkę lub skutecznego zgłoszenia,
6. w/w dokumentów w formie elektronicznej w formacie typu edytowalnym .odt .doc .dwg .docx i formacie .pdf ,
7. dokonania skutecznego zgłoszenia lub uzyskania pozwolenia na rozbiórkę w trybie art. 30 Prawa budowlanego.

Opracowana dokumentacja zostanie wykorzystana do przeprowadzenia procedury przetargowej. Oferta powinna zawierać realizację wszystkich zadań związanych z zakresem opracowania.

1.2 Opis stanu istniejącego

Budynek użytkowy przeznaczony do rozbiórki usytuowany jest na działce nr 1118/38 w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. 1 Maja 15D. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą wewnętrzną utwardzoną trylinką pomiędzy budynkami nr 15 a nr 17. Teren, na którym znajduje się budynek ma utwardzony dojazd tylko od strony frontowej, pozostały teren wokół budynku to grunt porośnięty trawą.

Budynek jest obiektem parterowym, niepodpiwniczonym o rzucie prostokątnym, pełnił funkcję lokalu użytkowego wraz z zapleczem (magazynkiem). Budynek składa się z dwóch niezależnych obiektów, w jednej bryle tj. jednego murowanego, drugiego blaszanego.

Wymiary budynków:

- budynek murowany 11,95m x 11,80m
- budynek blaszany 5,90m x 2,85m

Wysokość budynków:

- budynek murowany 5,15m
- budynek blaszany 2,60m

Budynek murowany wykonany w technologii tradycyjnej z cegły pełnej o grubość ścian od 28cm do 38cm.

Budynek blaszany wykonany z płyt OSB obitych blachą trapezową.

Budynki przykryte są dachem jednospadowym o konstrukcji:

- budynek murowany – 1/3 budynku dach betonowy na belkach stalowych, pozostałe 2/3 budynku dach drewniany na belkach drewnianych, pokrycie zewnętrzne stanowi blacha stalowa,
- budynek blaszany – dach drewniany na belkach drewnianych, pokrycie zewnętrzne stanowi blacha stalowa.

Stolarka drzwiowa wejściowa i okienna – drewniana.

W bliskim sąsiedztwie budynku znajdują się wysokie drzewa (załącznik graficzny) wymagające zabezpieczenia podczas realizacji robót.

1.3 Wymagania związane z opracowaniem dokumentacji:

1. W ramach przedmiotu zamówienia należy opracować:

- dokumentację projektową rozbiórki budynku wraz z zagospodarowaniem miejsca po rozbiórce (4 egz.),
- specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót (2 egz.),
- kosztorys inwestorski szczegółowy i uproszczony (po 2 egz.),
- przedmiar robót (2 egz.),
- dokumentację w formie elektronicznej na płycie CD w formacie typu .odt .doc .dwg .docx i formacie .pdf.

2. Należy opracować dokumentację w sposób umożliwiający przeprowadzenie procedury przetargowej. Z uwagi na zachowanie zasad uczciwej konkurencji, w specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót, a także w dokumentacji projektowej i w przedmiarze robót nie należy posługiwać się nazwami własnymi materiałów.

3. Kosztorys należy przygotować z podziałem na elementy, z podsumowaniem wartości każdego elementu.

4. Opracowując dokumentację należy uwzględnić wykonanie wszystkich prac niezbędnych do realizacji zadania w całości.

1.4 Zawartość dokumentacji projektowej

1.4.1 Projekt rozbiórki powinien zawierać:

1.1 Inwentaryzację obejmującą cały budynek przeznaczony do rozbiórki z pełnym wymiarowaniem, z opisem technicznym, z rzutami, przekrojami i widokami czterech elewacji.

W inwentaryzacji należy ująć:

- powierzchnię całkowitą obiektu
- wysokość obiektu,
- kubaturę obiektu,

1.2 Inwentaryzację przyłączy, którą należy wykonać na mapie zasadniczej, zawierającej istniejące uzbrojenie terenu.

1.3 Dokumentację fotograficzną podstawowych elementów budynku – kolorowe zdjęcia należy dołączyć do wszystkich egzemplarzy projektu.

1.4 Część rysunkową

- rzuty obiektu do wyburzenia,
- zaznaczenie istniejącego uzbrojenia terenu na mapie zasadniczej,
- zaznaczenie budynku do rozbiórki, wjazdu na teren rozbiórki, granicy opracowania, usytuowania tablicy informacyjnej, uzbrojenia terenu, zasięgu strefy niebezpiecznej, magazynu sprzętu, lokalizacja barierek ochronnych, składowiska gruzu, złomu itp.

2. Opis techniczny powinien zawierać:

- dane ogólne (podstawa opracowania, przedmiot opracowania, lokalizacja),
- charakterystykę (opis budowlany, ocena stanu technicznego),
- opis organizacji robót rozbiórkowych,
- kolejność robót (podział na etapy robót),
- technologię i organizację robót (roboty przygotowawczego; sposób wykonania robót rozbiórkowych; roboty ziemne; roboty zabezpieczające),
- sprzęt do rozbiórki,
- transport i składowanie materiałów (organizacja wywozu gruzu),
- wytyczne i zalecenia BHP,
- dokumentację fotograficzną.

Część opisowa musi zawierać opis techniczny, określający istniejący stan wraz z otoczeniem terenu z omówieniem przewidywanych w nim zmian po wyburzeniu, opisem niezbędnych do wykonania zabezpieczeń całego terenu po rozbiórce budynku.

W części opisowej należy ująć zabezpieczenie sąsiednich nieruchomości na czas robót rozbiórkowych, zwłaszcza ogrodzenia, z którym budynek graniczy. Opis powinien zawierać wnioski i zalecenia dla realizacji robót rozbiórkowych oraz rodzaj i sposób wykonania zabezpieczeń nieruchomości sąsiednich.

3. Roboty towarzyszące rozbiórce:

- na czas wykonywania robót rozbiórkowych należy przewidzieć zabezpieczenie drzew rosnących z boku budynku,
- rozebrać utwardzenie z kostki brukowej o wymiarach 4,10m x 11,80m ułożone od strony frontowej budynku,
- przewidzieć uzupełnienie brakującego odcinka ogrodzenia graniczącego z działką nr 1117/38,
- przewidzieć ułożenie, uzupełnienie brakującego krawężnika w miejscu rozebranego budynku blaszanego od strony działki nr 1429/38,
- przewidzieć zagospodarowanie terenu w formie wyrównania i utwardzenia miejsca po dokonanej rozbiórce budynku.

4. Plan BIOZ

Wykonawca ma sporządzić informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikację projektowanych prac rozbiórkowych i zagospodarowania terenu, uwzględnioną w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Do sporządzonej informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia należy dołączyć plan sytuacyjny z zaznaczoną strefą niebezpieczną, zaznaczonym projektem ogrodzenia terenu rozbiórki, miejscem składowania materiałów rozbiórkowych, zaznaczonym wjazdem na teren rozbiórki itp.

1.4.2 Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych – roboty rozbiórkowe

Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych powinna dotyczyć tylko i wyłącznie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych robót związanych z tematem projektu. Powinny one za-

wierać szczegółowe wymagania dla wykonawcy robót w zakresie sprzętu, materiałów, transportu, wykonania robót, kontroli jakości wykonania robót, obmiarów robót, odbiorów wykonanych robót. Specyfikacja powinna mieć odniesienie do występujących w przedmiotowej dokumentacji technicznej rodzajów robót, zawierać parametry techniczne zastosowanych materiałów oraz mieć odniesienie do kosztorysu inwestorskiego i przedmiaru robót budowlanych.

1.4.3 Przedmiar robót

Przedmiar robót powinien być zgodny z projektem (opis, rysunek) oraz Specyfikacją Techniczną Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych – stanowiących integralną część dokumentacji. Przedmiar robót należy opracować szczegółowo, ujmując wszystkie propozycje wynikające z technologii robót, z rozbiórkami i demontażami, dla wszystkich branż. Ciągi liczb wymiarowych powinny być rozbite z opisem elementu obmiarowego w sposób umożliwiający łatwą identyfikację, każdy wymiar znajdujący się w przedmiarze powinien znajdować się w części projektowej dokumentacji.

Uwaga: w przedmiarze robót należy uwzględnić wykonanie inwentaryzacji powykonawczej.

1.4.4 Kosztorys inwestorski

Kosztorys inwestorski dla wszystkich robót rozbiórkowych należy opracować w układzie szczegółowym i uproszczonym, w rozbiciu na elementy na podstawie wcześniej opracowanych przedmiarów.

1.4.5 Wersja elektroniczna dokumentacji

Wersję elektroniczną w/w opracowań projektowych, dokumentacji kosztorysowych, przedmiarowych i STWiOR w formacie pdf oraz w wersjach edytowalnych (w formatach odpowiednich dla opracowania dwg.; doc.; ath.).

1.4.6 Pozostałe wymagania dotyczące wykonania dokumentacji projektowej:

1. Uzyskanie mapy do celów projektowych.
2. Projektant uzyska decyzje, uzgodnienia, zgody, uzgodnienia branżowe, wszelkie zatwierdzenia, warunki wymagane prawem i konieczne do wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na rozbiórkę.
3. Projektant sporządzi wniosek o wydanie pozwolenia na rozbiórkę lub uzyska decyzję o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na rozbiórkę na podstawie opracowanej przez siebie dokumentacji.

1.5 Wymagania wobec Wykonawcy

1. Uprawnienia budowlane do projektowania w pełnym zakresie lub ograniczonym pozwalającym na realizację zadania.
2. Aktualne zaświadczenie potwierdzające przynależność do właściwej Izby.

1.6 Ogólne wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia:

Projekt musi uwzględniać wymagania:

- Ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 z późn. zm.,

- Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. z późn. zm w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego ,
- Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. z późn. zm. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego,
- innych ustawach i rozporządzeniach, Polskich Normach oraz zasadach wiedzy technicznej.

2. Część informacyjna

1. Zamawiający oświadcza, że działka nr 1118/38 przy ul. 1 Maja 15D znajduje się w administrowaniu Zamawiającego, z którego wynika uprawnienie do zlecenia projektowania robót.
2. Wykonawca otrzyma upoważnienie do reprezentowania Miejskiego Zarządu Nieruchomości w Jastrzębiu-Zdroju ul. 1 Maja 55 w sprawach związanych z wykonaniem projektu i dokonaniem zgłoszenia.
3. Dokumentacja powinna być wykonana w sposób umożliwiający dokonanie na jej podstawie wyceny w procedurze zamówienia publicznego, tj. powinna zawierać wszystkie prace i roboty towarzyszące (w formie opisowej lub graficznej). Z uwagi na przewidywane wynagrodzenie ryczałtowe dla wykonawcy robót, przedmiary będą stanowiły materiał pomocniczy do wyceny, z którego oferenci będą mogli skorzystać, ale nie będą do tego zobowiązani.
4. Wykonawca projektu będzie miał obowiązek złożenia oświadczenia o zgodności wersji papierowej oraz cyfrowej (w formacie pdf) dokumentacji.
5. Dokumentacja powinna być uzgodniona z gestorami sieci w zakresie wymaganym wszystkimi obowiązującymi przepisami, niezbędnymi dla zakresu który obejmuje specyfikacja.
6. Autor projektu zobowiązuje się przenieść na Zamawiającego całość praw autorskich (z wyjątkiem osobistych) do swojego Dzieła, bez żadnych ograniczeń czasowych i terytorialnych, bez konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów lub konieczności uzyskiwania zgody Wykonawcy wynikającej z prawa autorskiego określonego ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych.
7. Wykonawca jest zobowiązany do informowania Zamawiającego o wszelkich uzgodnieniach dotyczących realizacji zadania (np. wymiana korespondencji z Wydziałem Architektury, konieczność wprowadzenia zmian w dokumentacji). Zabrania się dokonywania zmian bez uzgodnienia z Zamawiającym.

3. Wymagany termin wykonania – do 3 miesięcy od daty podpisania umowy.

1. Przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę (uzyskanie skutecznego zgłoszenia), należy przekazać dokumentację projektową, kosztorys inwestorski, przedmiar, specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót do Działu Technicznego Miejskiego Zarządu Nieruchomości – w wersji elektronicznej (w formacie typu .dwg i formacie .pdf oraz w wersji edytowalnej).
2. Miejski Zarząd Nieruchomości dokona sprawdzenia dokumentacji w terminie do 5 dni roboczych od

przekazania i zwróci Wykonawcy wraz z wykazem ewentualnych uwag.

3. Złożenie dokumentacji w Wydziale Architektury UM Jastrzębie-Zdrój w celu uzyskania decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę lub dokonania zgłoszenia.
4. Po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę (skuteczne zgłoszenie), należy wraz z decyzją dostarczyć do Miejskiego Zarządu Nieruchomości kompletną dokumentację w formie papierowej i elektronicznej na płycie CD w wersji edytowalnej (w formacie typu .odt .doc .dwg .docx oraz formacie .pdf)

**ZESTAWIENIE DOKUMENTACJI PRZEKAZYWANEJ DLA
MIEJSKIEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI**

TABELA DOKUMENTACJI		
Lp.	Element dokumentacji	Ilość
1	Projekt budowlany	2 egz.
2	Kosztorys inwestorski	2 egz.
3	Przedmiar robót	2 egz.
4	Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót	2 egz.
5	Kompletna dokumentacja w wersji cyfrowej – płyta CD	1 szt.

Do dokumentacji należy dołączyć oświadczenia:

- o zgodności opracowanej dokumentacji z obowiązującymi przepisami,
- o zgodności wersji papierowej z elektroniczną.

4. Zasada płatności

1. Płatność jednorazowa, po dostarczeniu kompletu dokumentów do siedziby Miejskiego Zarządu Nieruchomości.
2. Podstawą płatności jest obustronnie podpisany protokół odbioru końcowego usługi.

Załączniki:

- mapka działki nr 1118/38
- zdjęcia budynku przeznaczonego do rozbiórki