

Szczegółowy opis Przedmiotu Zamówienia

Przedmiotem Zamówienia jest opracowanie, na podstawie posiadanej koncepcji, projektu architektoniczno – budowlanego budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Grunwaldzkiej 65 na działkach nr 36/1, 47/3 i 47/4, obr. 10, wraz z projektem zagospodarowania działki oraz projektem drogi dojazdowej ze wszystkimi koniecznymi uzgodnieniami, badaniami i założeniami niezbędnymi do uzyskania pozwolenia na budowę.

I. Przedmiot Zamówienia zgodnie z ustawą Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 418) zawiera:

1. projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii, obejmujący:
 - 1) określenie granic działki lub terenu,
 - 2) usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu, oraz urządzeń budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym,
 - 3) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,
 - 4) układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,
 - 5) informację o obszarze oddziaływania obiektu.
2. projekt architektoniczno-budowlany obejmujący:
 - 1) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych,
 - 2) zamierzony sposób użytkowania obiektów budowlanych, w tym liczbę projektowanych do wydzielienia lokali, z wyszczególnieniem lokali mieszkalnych,
 - 3) charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych,
 - 4) opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego,
 - 5) projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko,
 - 6) charakterystykę ekologiczną,
 - 7) informację o wyposażeniu technicznym budynku, w tym projektowanym źródle lub źródłach ciepła do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - 8) opis dostępności dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 w tym osób starszych w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym (zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 4a) Prawa budowlanego).
 - 9) postanowienie udzielające zgody na odstępstwo, o którym mowa w art. 9 Ustawy, jeżeli zostało wydane.

II. Szczegółowy zakres Przedmiotu Zamówienia obejmuje:

1. **Etap I** – opracowanie i przekazanie kompletnej dokumentacji projektowej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym zlokalizowanego w Świnoujściu przy ul. Grunwaldzkiej 65 w Świnoujściu, niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę tzn.:

- 1) Wykonanie projektu rozbiórki istniejących budynków, wiat i budynków gospodarczych, nawierzchni utwardzonych i infrastruktury podziemnej wraz z niezbędną wycinką istniejącego drzewostanu zlokalizowanych przy ul. Grunwaldzkiej 64 i 65 w Świnoujściu na potrzeby oczyszczenia terenu w celu budowy nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
- 2) Wykonanie projektu zagospodarowania działki lub terenu.
- 3) Wykonanie projektu architektoniczno-budowlanego.
- 4) Wykonanie projektu drogi dojazdowej wraz ze zjazdem z drogi publicznej, zgodnego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- 5) Uzgodnienie dokumentacji z wszelkimi służbami dostawcami i odbiorcami mediów oraz jednostkami biorącymi udział w procesie jej tworzenia.
- 6) Przedłożenie Zamawiającemu gotowej uzgodnionej dokumentacji projektowej umożliwiającej złożenie wniosku o pozwolenie na budowę (projekt zagospodarowania działki lub terenu i projekt architektoniczno-budowlany).

Projekt architektoniczno – budowlany będzie uwzględniał:

- Przystosowanie mieszkań dla osób z niepełnosprawnością ruchową zgodnie z odpowiednim rozporządzeniem, tym samym należy przewidzieć bezproblemowy dostęp do budynku oraz w budynku do tych mieszkań, a także innych pomieszczeń administracyjnych i gospodarczych niezbędnych do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla osób z niepełnosprawnością ruchową.
- Budowę przyłączy sieci zewnętrznych do budynków, w tym przebudowę kolizyjnego uzbrojenia.
- Budowę instalacji kanalizacji deszczowej.
- Wykonanie optymalnego energetycznie i ekonomicznie systemu ogrzewania, podgrzewania ciepłej wody i zasilania w energię elektryczną - o ile będzie to uzasadnione z uwzględnieniem OZE (przedstawić warianty z rekomendacją optymalnego i uzasadnieniem).
- Budowę zjazdów z drogi publicznej zaprojektować w uzgodnieniu z Gminą.
- Wykonanie zagospodarowania terenu w zakresie terenów biologicznie czynnych oraz utwardzonych z uwzględnieniem zminimalizowania opłat związanych z wielkością powierzchni utwardzonych.
- Uwzględnienie monitoringu budynków i terenu.
- Uwzględnienie w każdym z budynków pomieszczenie teletechniczne które umożliwi montaż instalacji teletechnicznych i możliwość podłączenia się różnych dostawców mediów (TV, Internet, telefon, domofon monitoring z możliwością odtwarzania nagrań z kamer).
- W każdej klatce schodowej powinien znajdować się dźwig osobowy umożliwiający transport osób niepełnosprawnych na noszach obsługujący wszystkie kondygnacje.
- Należy wydzielić komórki lokatorskie dla każdego mieszkania.

Zatwierdzenie dokumentacji przez Zamawiającego:

- Wykonawca w trakcie realizacji prac projektowych będzie uzgadniał z Zamawiającym rozwiązania techniczne i zakres ww. projektów.

- Wykonawca przedstawi Zamawiającemu dokumentację do zatwierdzenia, a po uzyskaniu jej akceptacji będzie kontynuował prace projektowe.
- Zamawiający w ciągu 14 dni roboczych dokona analizy i akceptacji projektu w celu dalszej jego realizacji.

2. **Etap II** – sprawowanie nadzoru autorskiego nad wykonaną w Etapie I dokumentacją.

Nadzór autorski obejmuje wykonywanie podstawowych obowiązków projektanta w zakresie nadzoru autorskiego, wynikającego z art. 20 ust. 1 pkt. 4) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 418).

W szczególności nadzór autorski sprawowany przez Wykonawcę obejmował będzie:

- Udzielenie pisemnych wyjaśnień dotyczących projektu podczas postępowania przetargowego na wybór wykonawcy robót. Udzielenie odpowiedzi w terminie 4 dni od czasu przekazania zapytania.
- Stwierdzenie w toku wykonywanych robót zgodności robót budowlanych z opracowanym projektem.
- Niezwłoczne wyjaśnianie wszelkich wątpliwości dotyczących dokumentacji projektowej i zawartych w niej rozwiązań oraz uzupełnienia szczegółów dokumentacji projektowej.
- Uzgadnianie z Zamawiającym i Wykonawcą realizowanych na podstawie projektu możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidywanych w projekcie w odniesieniu do materiałów i konstrukcji oraz rozwiązań technicznych i technologicznych.
- Czuwanie by zakres wprowadzanych zmian nie spowodował istotnej zmiany zatwierdzonego projektu budowlanego wymagającej uzyskania zmiany lub nowego zezwolenia na realizację.
- Udział w organizowanych radach budowy i naradach technicznych na każde wezwanie Zamawiającego lub jego przedstawiciela na budowie w terminie do 3 dni od daty otrzymania wezwania.
- Kontrola budowy z częstotliwością uzależnioną od postępu robót, na każde udokumentowane wezwanie Zamawiającego lub przedstawiciela na budowie w terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania, jednak nie rzadziej niż raz na miesiąc w dniu roboczym potwierdzona protokołem potwierdzającym dokonania nadzoru autorskiego lub potwierdzona stosownym wpisem w dzienniku budowy.

Nadzór autorski sprawowany będzie od planowanego terminu rozpoczęcia robót budowlanych przez okres realizacji robót. (Przewidywany okres realizacji robót – do 18 miesięcy.)

Należy wykonać wszystkie niezbędne opracowania projektowe wraz z koniecznymi opiniami i warunkami technicznymi, uzyskać na rzecz Zamawiającego wszelkie opinie, uzgodnienia, pozwolenia, zezwolenia, decyzje, zgody itp. dokumenty niezbędne dla wykonania Umowy zgodnie z wymaganiami Zamawiającego.

Załącznik nr 1 do SWZ nr PZP.242.39-S.NB.2025 z dnia 15 maja 2025 r.