



RIT.271.2.7.2025.MR

ROZESZNANIE RYNKU

WERSJA I: BUDOWA NOWEGO OBIEKTU

Sporządzenie dokumentacji projektowo – kosztorysowej wraz z uzyskaniem decyzji pozwolenie na budowę dla inwestycji polegającej na budowie Urzędu Gminy w m. Wielka Nieszawka

Opis przedmiotu zamówienia:

Przedmiot zamówienia obejmuje opracowanie koncepcji oraz kompletnej dokumentacji projektowej i kosztorysowej, odpowiadającej wymaganiom obowiązujących przepisów prawa, norm technicznych oraz wydanym warunkom technicznym wraz z uzyskaniem decyzji administracyjnej – pozwolenia na budowę, zezwalającej na realizację robót budowlanych. Obiekt musi spełniać aktualne wymagania:

- funkcjonalne, użytkowe i techniczne,
- dotyczące zapewnienia dostępności dla osób o ograniczonej zdolności poruszania się oraz osób z niepełnosprawnościami,
- w zakresie ochrony przeciwpożarowej terenu i budynku,
- dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy w obiekcie,
- wynikające z przepisów higieniczno – sanitarnych,
- wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- innych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Obiekt planuje się zlokalizować na działkach nr 359/1 i 367/9 obręb Wielka Nieszawka, dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty w formie Uchwały nr XVIII/96/04 Rady Gminy Wielka Nieszawka z dnia 20 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Nieszawka (wsie: Mała Nieszawka, Wielka Nieszawka, Cierpice), gdzie tereny na których planuje się zaprojektować żłobek oznaczone są jako A47MN/U.

Prace projektowe należy rozpocząć od przygotowania projektu koncepcyjnego. Wykonawca zobowiązany jest do przygotowania minimum dwóch odrębnych koncepcji, umożliwiających zaproponowanie różnych rozwiązań





projektowych. Zamawiający zastrzega sobie prawo do wniesienia uwag do przedstawionych koncepcji oraz narzucenia własnej koncepcji ulokowania pomieszczeń czy wizualizacji obiektu, które to projektant zobowiązuje się uwzględnić w późniejszym etapie prac projektowych, pod warunkiem iż koncepcja Zamawiającego będzie możliwa do zrealizowania oraz zgodna z obowiązującymi przepisami.

W ramach prac związanych z opracowaniem projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego Wykonawca zobowiązany jest do uszczegółowienia rozwiązań lub zaproponowania innych niż w zaakceptowanej przez Zamawiającego koncepcji jeśli te rozwiązania pozwolą osiągnąć korzyści dla jakości oraz poprawy walorów użytkowych. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zatwierdzenia lub odrzucenia takich zmian. Wykonawca może zastosować urządzenia i materiały równoważne do referencyjnych, jednak o parametrach nie gorszych niż te, które opisane zostały w treści zatwierdzonej wcześniej koncepcji.

Główne założenia projektowe:

- zaprojektowanie jednokondygnacyjnego, energooszczędnego budynku Urzędu Gminy Wielka Nieszawka, wyposażonego w pomieszczenia niezbędne do funkcjonowania obiektu w tym gabinety biurowe, salę sesyjną, pom. techniczne, toalety, pom. socjalne wraz z aneksem kuchennym, pom. archiwum, serwerownię.
- w ramach zamówienia należy wykonać dokumentację techniczną obejmującą wszelkie branże niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu – m. in. branży konstrukcyjnej, sanitarnej, elektrycznej, ciepłowniczej, teletechnicznej. Dokumentacja projektowa musi być kompletna w zakresie zagospodarowania terenu, przyłącza wodociągowego, przyłącza gazowego (jako rezerwowe ogrzewanie piecem gazowym z awaryjnym zasilaniem elektrycznym), kanalizacyjnego, elektrycznego, teletechnicznego (światłowod), konstrukcji obiektu oraz instalacji wewnętrznych – ogrzewania (pompa ciepła której min. 50% zapotrzebowania na energię elektryczną będzie zaspokojone z paneli fotowoltaicznych), elektrycznej (w tym paneli PV, monitoringu obiektu i terenu wokół budynku), wodociągowej, kanalizacyjnej, instalacji wewnętrznej i zewnętrznej przeciwpożarowej (w tym hydrantów zewnętrznych, hydrantów ppoż. wewnętrznych lub/i gaśnic wraz z niezbędnym oznakowaniem, zaprojektowaniem oświetlenia i oznakowania ewakuacyjnego) oraz wentylacji mechanicznej z funkcją chłodzenia i awaryjnym zasilaniem elektrycznym;
- należy zaprojektować kompletny wystrój wnętrz z propozycją kolorystyki ścian, sufitów, drzwi, wykładzin podłogowych, mebli, wyposażenia sal, urządzeń sanitarnych, opraw oświetleniowych, system zaciemnienia okien oraz kompletne wyposażenie sali sesyjnej umożliwiające rejestrowanie posiedzeń sesji Rady Gminy;
- należy zaprojektować pomieszczenie socjalne wraz z aneksem kuchennym oraz wyposażeniem;
- należy zaprojektować kompletne zagospodarowanie terenu dookoła obiektu, z uwzględnieniem skomunikowania obiektu z drogą publiczną, parkingu samochodowego oraz rowerowego, dojść pieszych oraz urządzeń przeznaczonych do solarnego ładowania pojazdów, rowerów i hulajnóg, urządzenia zieleni, małej





architektury i ogrodzenia.

Szczegółowość opracowań projektowych musi dawać możliwość jednoznacznego określenia zakresu robót przewidzianych do wykonania i jakości materiałów wykończeniowych.

Obowiązki projektanta:

W ramach realizowanych usług projektowych, projektant zobowiązany będzie do:

- uzyskania map oraz innych niezbędnych opracowań geodezyjnych,
- wykonania badań oraz opracowania dokumentacji geologicznej w niezbędnym zakresie,
- uzyskania warunków technicznych na przyłączenie budynku do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, teletechnicznej i gazowej,
- uzyskania ZUD,
- uzyskania opinii sanitarnych i ppoż. (jeżeli zakres przedsięwzięcia i przepisy prawa w tym zakresie tego wymagają),
- uzyskania innych niezbędnych zgód, zezwoleń, opinii, decyzji itp. niezbędnych do uzyskania decyzji zezwalającej na realizację prac,
- opracowania operatu wodno-prawnego wraz z uzyskaniem decyzji pozwolenia wodno-prawnego (jeżeli będzie taka wymagana),
- wykonania inwentaryzacji zieleni i uzyskania pozwolenia na wycinkę drzew (jeżeli dotyczy),
- przekazania praw autorskich majątkowych do sporządzonej dokumentacji projektowej;
- uzgodnienia dokumentacji z Zamawiającym przed złożeniem wniosku o wydanie niezbędnych pozwoleń lub zezwoleń wymaganych prawem budowlanym. Uzgodnieniu podlega:
 - koncepcja projektu zagospodarowania terenu,
 - koncepcja architektoniczna budynku (wizualizacja) – głównie w zakresie bryły budynku, elewacji, kolorystyki wnętrz, zastosowanych materiałów (wykładziny, sufity, drzwi, urządzenia sanitarne, wyposażenie kuchni, pokrycie dachu, okładziny ścienne), technologii wykonania konstrukcji budynku (tradycyjna, szkieletowa);
- opracowania materiałów do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, w tym Karty informacyjnej przedsięwzięcia oraz Raportu o oddziaływaniu na środowisko, złożenie wniosku i uzyskanie prawomocnej decyzji środowiskowej (jeżeli będzie taka wymagana),
- opracowania dokumentacji z uwzględnieniem zapisów oraz obowiązków wynikających z art. 99-103 ustawy Prawo zamówień publicznych,
- wyjaśnienia wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań i dokonywania niezbędnych poprawek wynikających z błędów lub braków projektowych i kosztorysowych w terminach umożliwiających





Zamawiającemu sprawne przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na zaprojektowane roboty budowlane,

- przekazania Zamawiającemu wraz z prawomocną decyzją pozwolenia na budowę, dokumentacji projektowej składającej się z:
 - 2 egz. zaakceptowanego przez Zamawiającego projektu koncepcyjnego,
 - 5 egz. Projektu zagospodarowania terenu, w tym egzemplarze złożone do wniosku o pozwolenia na budowę,
 - 5 egz. Projektu architektoniczno-budowlanego,
 - 3 egz. Projektu technicznego dla każdej z branż,
 - 3 egz. Specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót,
 - 3 egz. Przedmiaru robót,
 - 2 egz. Kosztorysu inwestorskiego wraz z tabelą elementów scalonych
 - wersji elektronicznej na CD lub innym nośniku elektronicznym (PDF i w pliku otwartym).

Wykonawca zobowiązuje się do nieodpłatnego udzielania odpowiedzi Zamawiającemu na ewentualne zapytania wykonawców, jakie powstaną podczas składania ofert w przetargach na wykonanie robót będących przedmiotem dokumentacji projektowej z dostarczeniem rysunków uzupełniających.

Wykonawca będzie zobowiązany w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego do nieodpłatnego sprawowania nadzoru autorskiego w zakresie stwierdzenia w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem, uzgadniania możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.

Projektant zobowiązuje się do bezpłatnej aktualizacji kosztorysu inwestorskiego w okresie 24 miesięcy od zakończenia realizacji przedmiotu umowy.

