Numer sprawy: 2/PN/DP/ZP/2023

Załącznik nr 2

Opis przedmiotu zamówienia

„Opracowanie Kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowej dla zadania inwestycyjnego pn." Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Tomaszowie Mazowieckim przy Ul. Chopina na terenie działek o nr. ewidencyjnym 2/2 , 3/1 , obręb 7”

1. Wytyczne projektowe
2. Przy projektowaniu należy dążyć do zapewnienia możliwie wysokiej jakości, funkcjonalności i komfortu przy jednoczesnym zachowaniu racjonalności wydatkowania środków na etapie realizacji oraz eksploatacji obiektów.
3. Zastosować racjonalne rozwiązania prowadzące do optymalizacji kosztów budowy i eksploatacji budynków przy jednoczesnym zachowaniu wysokich właściwości wizualnych, funkcjonalnych i technicznych budynków.
4. W projekcie należy zastosować OZE – ostateczne rozwiązanie należy uzgodnić z Zamawiającym.

Zleceniodawca oczekuje, że projekt zespołu budynków będzie przewidywał rozwiązania techniczne proekologiczne, takie jak m.in.: ogniwa fotowoltaiczne, retencja i rozwiązania ograniczające zużycie wody, energooszczędne źródła światła.

1. Budynki mieszkalne wielorodzinne należy projektować 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);
2. Drogi wewnętrzne, ciągi piesze i miejsca postojowe: nawierzchnie wykonane z drobnowymiarowych elementów betonowych;
3. Miejsca gromadzenia odpadów: należy przewidzieć segregację odpadów w możliwie szerokim spektrum;
4. Miejsca rekreacji: kombinacja urządzeń zabawowych powinna pozwalać na korzystanie z placu zabaw przez osoby w wieku od 1 do 15 lat; na placu zabaw winno znaleźć się przynajmniej jedno urządzenie pozwalające na korzystanie z niego przez osoby z niepełnosprawnościami;
5. Obiekty małej architektury: ławki, stojaki na rowery, kosze na śmieci, tablice ogłoszeń i inne niezbędne lub wskazane dla dobrego funkcjonowania osiedla mieszkaniowego;
6. Zieleń urządzona: wykonać inwentaryzację istniejącej zieleni; wykonać projekt gospodarki drzewostanem obejmujący analizę kolizji pomiędzy istniejącą zielenią a projektowanym zagospodarowaniem, mający na celu optymalizację skali usunięć; odprowadzenie wód deszczowych zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego; w ramach dokumentacji wykonawczej wykonać projekt zabezpieczenia zieleni na placu budowy; wykonać projekt nasadzeń kompensacyjnych, będący składową wniosku o decyzję administracyjną zezwalająca na usunięcie drzew, jeśli będzie wymagany; doboru gatunkowego dokonać wg następujących dyspozycji: dobór gatunkowy dostosować do warunków świetlnych; dobór gatunkowy dostosować do warunków siedliskowych; w bezpośrednim sąsiedztwie ulic, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych, parkingów rowerowych nie wprowadzać gatunków drzew o kruchym drewnie, intensywnie śmiecących i intensywnie brudzących, unikać gatunków silnie alergizujących;
7. Oświetlenie terenu: przeprowadzić analizę równomierności oświetlenia terenu, dążyć do możliwie niskiego naświetlania okien budynków wielorodzinnych; oświetlenie zewnętrzne - przed klatką, pod nadwieszeniem wszystkich budynków, oświetlenie miejsc postojowych, miejsca do gromadzenia nieczystości i placu zabaw.
8. Opis wymagań w stosunku do przedmiotu zamówienia:
9. Projekt winien uwzględniać wytyczne zawarte w Rozporządzeniu 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);
10. Projekt winien uwzględniać wytyczne dot. projektowania zawarte w Ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508, z 2021 r. poz. 11, 223.);
11. Zakres określony w powyższych Wytycznych nie zwalnia projektanta od wykonania tych wszystkich czynności, które - chodź 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;
12. 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;
13. Wykonawca zobowiązany jest do uzgadniających (min. 3) spotkań w wyznaczonym miejscu z Zamawiającym oraz Wspólnikiem Spółki na poszczególnych etapach projektu;
14. Zamawiający wymaga aby roczny wskaźnik obliczeniowy zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną do ogrzewania, wentylacji i przygotowywania ciepłej wody (EP) wyniósł maksymalnie 52 kWh/(m2rok);
15. Uzgodnienia:
16. Uzgodnienia i warunki techniczne uzyskane w toku prac projektowych, w zakresie wszystkich podłączeń do mediów jak i prawidłowego skomunikowania nieruchomości oraz obsługi ppoż.;
17. Decyzja administracyjna dotycząca wycinki lub przesadzeń drzew, jeśli będzie wymagana;
18. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z dokumentacją towarzyszącą, jeśli będzie wymagana;
19. Pozwolenie wodnoprawne wraz z dokumentacją towarzyszącą, jeśli będzie wymagane;
20. Uzgodnienia i warunki techniczne dotyczące usunięcia kolizji, jeśli będą wymagane;
21. Uzgodnienia ZUDP lub inne wymagane zgodnie z przepisami wraz z opracowaniami towarzyszącymi, jeśli będą wymagane;
22. Inne niezbędne opracowania, decyzje i opinie w tym np. odstępstwa, jeśli będą wymagane;
23. Zamawiający wymaga, aby dokumentacja projektowa będąca przedmiotem zamówienia spełniała wymagania w zakresie:
24. Zgodności z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego, obowiązującymi przepisami związanymi z projektowaniem obiektów budowlanych oraz wymaganiami stawianymi budynkom i urządzeniom budowlanym;
25. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 z zm. );
26. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020 r., poz. 1609 z zm.);
27. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury 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.);
28. 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);
29. 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);
30. Ustawą o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991 r. (Dz.U. 1991 nr 81 poz. 351 z zm.);
31. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719 z zm.);
32. 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);
33. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 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. 2021 poz. 1722);
34. 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);
35. Wymaganiami stawianymi przez BGK dla dokumentacji stanowiącymi załącznik do wniosku o udzielnie preferencyjnego kredytu z programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego (preferencyjny kredyt SBC);
36. Pozostałymi obowiązującymi przepisami w zakresie stawianych przez nie wymagań dla projektowanych obiektów budowlanych wchodzących w skład przedmiotu zamówienia;
37. Ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1083, 1260.)
38. W przypadku zmiany przepisów lub wprowadzenia nowych, zgodności z obowiązującymi normami i odrębnymi przepisami;
39. Założenia dotyczące dokumentacji projektowej:
40. Wielobranżowy projekt techniczny konieczny i niezbędny do prawidłowej realizacji inwestycji stanowić będzie podstawę do realizacji budowy oraz do przeprowadzenia postępowania przetargowego na wykonawstwo robót budowlanych dla budowy zespołu budynków wielorodzinnych;
41. Projekt techniczny powinien zawierać wszelkie rozwiązania pozwalające na prawidłowe złożenie ofert przez potencjalnych wykonawców i wykonanie robót, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie oraz późniejszą bezkolizyjną eksploatację obiektu;

3. Przedmiot zamówienia został podzielony na etapy:  
 a) Etap 1 – wykonanie koncepcji zagospodarowanie terenu i architektoniczno-

budowlanej dla całości zamierzenia inwestycyjnego (analiza chłonności działki oraz

szkice koncepcji do wyboru i akceptacji przez Zamawiającego lub Wspólnika Spółki do opracowania szczegółowej koncepcji) wstępnie uzgodnionej z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych wraz z wyceną szacunkową;

b) Etap 2 – wykonanie dokumentacji projektowej właściwej do uzyskania decyzji o

pozwoleniu na budowę wraz uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na

budowę, wykonanie projektu technicznego, projektów wykonawczych wszystkich

branż, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz

wykonanie pełnego kosztorysu z podziałem na poszczególne branże;

c) Etap 3 – nadzór autorski w trakcie trwania robót budowlanych do dnia zakończenia

wykonywania zadania inwestycyjnego.

4. Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje m.in. zaprojektowanie:

1. Zespołu budynków mieszkalnych,
2. dróg wewnętrznych wraz z miejscami postojowymi (w tym dla osób niepełnosprawnych),
3. ciągów pieszych, ciągów pieszo - jezdnych,
4. miejsc gromadzenia odpadów stałych,
5. miejsc rekreacji w tym placu zabaw,
6. obiektów małej architektury,
7. zieleni urządzonej,
8. oświetlenia terenu,
9. wszelkich niezbędnych przyłączy do sieci i infrastruktury technicznej.

5. Zakres dokumentacji opracowań, o których mowa w ust. 3 i 4 obejmuje m.in.:

1. opracowanie, uzgodnienie oraz uzyskanie aprobaty Zamawiającego w zakresie koncepcji architektoniczno - budowlanej zespołu budynków wielorodzinnych wraz z wyceną szacunkową (element wniosku o udzielenie finansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego) w ciągu 1 miesiąca od daty przekazania przez Zamawiającego prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy (wskazana analiza chłonności działki oraz szkice koncepcji do wyboru i akceptacji przez Zamawiającego lub Wspólnika Spółki do opracowania szczegółowej koncepcji) wstępnie uzgodnionej z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych);
2. uzyskanie mapy do celów projektowych niezbędnej do opracowania ww. dokumentacji;
3. wykonanie badań podłoża gruntowego – badania geologiczne, należy uwzględnić wyniki przy posadowieniu budynków;
4. uwzględnienie istniejącej infrastruktury wraz z ewentualną inwentaryzacją (także zieleni) w stopniu umożliwiającym realizację przedmiotu zamówienia oraz niezbędnych ekspertyz i/lub ocen technicznych; a także w razie potrzeby uzyskanie warunków, uzgodnień oraz pozwoleń na przebudowę (w tym na wycinkę drzew);
5. wykonanie projektu wykończenia wnętrz części wspólnych wraz z informacją wizualną (numeracja mieszkań, oznaczenie kondygnacji, itp.) oraz przygotowanie materiałów promocyjnych w tym:
6. katalogu – kart mieszkań (rzut lokalu z określeniem możliwego wariantu wyposażenia i umeblowania, z pokazaniem lokalizacji lokalu w budynkach), rzutów zespołu budynków z zestawieniem mieszkań, komórek lokatorskich, miejsc postojowych,
7. wizualizacji foto realistycznych o rozdzielczości nie mniej niż 300 DPI przedstawiających: ogólny widok terenu z lotu ptaka – dwie sztuki, każda z innej perspektywy, widoki budynków wraz z otoczeniem z perspektywy człowieka – trzy sztuki, przekazanych w wersji elektronicznej w formacie JPG
8. szczegółowe sprawdzenie w terenie warunków wykonania zamówienia;
9. sporządzenie wielobranżowego projektu zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w tym:
10. projektu zagospodarowania terenu w obrębie lokalizacji inwestycji ze wszystkimi elementami wymaganymi przez obowiązujące przepisy techniczno – budowlane, zawierającego m.in. usytuowanie, obrys i układ istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, układ komunikacyjny, układ zieleni, sieci uzbrojenia terenu, uzgodnienia ZUDP;
11. projektu architektoniczno – budowlanego właściwego do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę/zgłoszeń oraz projektu technicznego właściwego do zgłoszenia rozpoczęcia robót budowlanych wraz z niezbędnymi opiniami i uzgodnieniami, opracowanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z zm.) i spełniających wymagania Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020r., poz. 1609 z zm.);
12. sporządzenie projektów wykonawczych uzupełniających i uszczegóławiających projekty budowlane. Projekty te muszą uwzględniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury 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.);
13. 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 Infrastruktury 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.);
14. 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 Infrastruktury 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.)
15. sporządzenie kosztorysów inwestorskich opracowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021 roku w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczenia planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym (Dz. U. z 2021 r., poz. 2458 z zm.);
16. sporządzenie informacji dotyczącej 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);
17. uzyskanie warunków technicznych przyłączenia do sieci;
18. przygotowanie wniosków o udzielenie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych oraz uzyskanie tych odstępstw, jeśli będą wymagane;
19. uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (jeśli będzie wymagana);
20. sporządzenie projektowej charakterystyki energetycznej budynków;
21. przygotowania wstępnego projektu podziału/łączenia działek z wykazem zmian gruntowych, jeśli będą wymagane;

6. Podstawowe dane, założenia i wytyczne projektowe:

1. planowana liczba lokali mieszkalnych – 150 lokali;
2. struktura lokali: lokale jedno, dwu i trzypokojowe z aneksem kuchennym;
3. średnia powierzchnia lokalu – 50m2;
4. teren płożony jest: częściowo w strefie izolującej teren cmentarza o szerokości 50 m oraz w całości w strefie izolującej teren cmentarza o szerokości 150 m;
5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
6. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 45%;
7. intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,25;
8. maksymalna wysokość zabudowy: budynki mieszkalne – 17,5 m, budowle z wyłączeniem masztów i słupów infrastruktury technicznej – 8 m;
9. geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20 stopni do 45 stopni i przeciwległych połaciach dachu o jednakowych katach nachylenia lub dachy płaskie;
10. minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
11. minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc postojowych