

## Opis przedmiotu zamówienia

Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej adaptacji istniejącego budynku Szkoły Podstawowej w Sadowej, gmina Łomianki i dostosowania do potrzeb opieki żłobkowej w ramach zadania inwestycyjnego 2019/02 pn.: „Budowa żłobka miejskiego”.

Zamawiający:



Gmina Łomianki

I ZASTĘPCA BURMISTRZA ŁOMIANEK

Aneta Gawin

Zatwierdził:

Łomianki, 13 lutego 2024 roku

Wspólny słownik CPV:

71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie usługi polegającej na opracowaniu dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla adaptacji budynku Szkoły w Sadowej, gmina Łomianki na dz. nr. ew. 138 i 140/2 (obręb geodezyjny 0012Sadowa) przy ul. Strzeleckiej wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji zezwalającej na realizację zamierzenia inwestycyjnego. Działka jest własnością Gminy oraz objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – budynek w chwili obecnej nie pełni już roli szkoły podstawowej.
2. W zakresie wykonywanej dokumentacji projektowej polegającej na przebudowie istniejącego budynku szkoły i dostosowania do potrzeb wymagań opieki żłobkowej należy uwzględnić zakup niezbędnego sprzętu i wyposażenia.
3. Przed wykonaniem projektu budowlanego i dokonaniem zgłoszenia w celu uzyskania pozwolenia na budowę należy opracować i zatwierdzić u Zamawiającego koncepcję obiektu uwzględniającą rozwiązania funkcjonalne, przestrzenne i materiałowe **dla 32 dzieci**.
4. Koncepcję wskazaną w pkt. 3 należy opracować w dwóch różnych wariantach.
5. Przygotowana dokumentacja winna zakładać ewentualną możliwość rozbudowy obiektu budowlanego w przypadku konieczności rozbudowy w przyszłości o kolejne miejsca dla dzieci.
6. W ramach niniejszego zamówienia należy opracować projekt budowlany wraz z planem zagospodarowania terenu, projektem architektoniczno-budowlanym i projektem technicznym oraz opracować:
  - 1) koncepcję obiektu uwzględniającej rozwiązania funkcjonalne, przestrzenne oraz materiałowe w zakresie przebudowy istniejącego budynku szkoły i dostosowania go do potrzeb wymagań opieki żłobkowej – 2 egzemplarze,
  - 2) kosztorys inwestorski z podziałem na wszystkie branże,
  - 3) przedmiaru robót wg branż, z pokazaniem składowych w kolejności technologicznej wykonania w nawiązaniu do opracowanych szczegółowych specyfikacji technicznych,
  - 4) szczegółowych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz z przywołaniem ich treści),
  - 5) inne konieczne opracowania / np. projekty usunięcia ewentualnych kolizji z uzbrojeniem inżynierskim i zagospodarowania terenu, projekty przyłączy infrastruktury technicznej, projekt organizacji ruchu/, opracowania wg stosownych wymagań z uwzględnieniem celu, któremu ma służyć opracowanie, tj. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
7. Szczegółowe wymagania Zamawiającego w zakresie wykonywanej dokumentacji projektowej oraz w stosunku do przedmiotu zamówienia:
  - 1) projekt będzie zawierać:
    - a. plan zagospodarowania,
    - b. projekt architektoniczno-budowlany,
    - c. projekt techniczny,

- 2) kosztorys inwestorski budowy budynku,
  - 3) przedmiar robót wg branż, z pokazaniem składowych w kolejności technologicznej wykonania w nawiązaniu do opracowanych szczegółowych specyfikacji technicznych,
  - 4) szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych oraz z przywołaniem ich treści),
  - 5) inne /np. projekty usunięcia ewentualnych kolizji z uzbrojeniem inżynierskim i zagospodarowania terenu, projekty przyłączy infrastruktury technicznej, projekt organizacji ruchu/, opracowania wg stosownych wymagań z uwzględnieniem celu, któremu ma służyć opracowanie, tj. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę,
  - 6) uzupełnienie braków na wezwanie Starostwa po akceptacji Zamawiającego w terminie nie później niż 2 dni roboczych przed terminem upływu wezwania,
  - 7) uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę.
  - 8) wykonanie wizualizacji umożliwiającej wydruk w formacie A1, w tym:
    - a. komplet rzutów wszystkich kondygnacji,
    - b. charakterystyczne przekroje,
    - c. komplet elewacji wraz z kolorystyką,
    - d. wizualizacje, w tym co najmniej 6 widoki z zewnątrz i 6 widoków wnętrza, prezentujących najważniejsze pomieszczenia i przestrzenie wewnętrzne,
  - 9) wykonanie schematów i opracowanie wyników obliczeń instalacji wewnętrznych, w tym ostateczne zapotrzebowanie na media,
  - 10) przedstawienie rozmieszczenia głównych urządzeń instalacyjnych w budynku (centrale wentylacyjne, wod-kan, co, itd.),
  - 11) przebieg projektowanych sieci, przyłączy i instalacji zewnętrznych.
8. Dokumentacja projektowa traktowana będzie jako opis przedmiotu zamówienia jako taka powinna odpowiadać art. 99 ustawy PZP. Roboty winny być zaprojektowane i wykonane zgodnie z Wymaganiami Zamawiającego, najnowszą praktyką inżynierską i najlepszą dostępną techniką. Należy przyjąć rozwiązania zapewniające prostą, niezawodną eksploatację obiektu w długim okresie czasu po najniższych kosztach eksploatacji.
9. Dokumentacja wykonawcza winna zawierać co najmniej:
- 1) projekty wykonawcze w zakresie budynku:
    - a. architektura,
    - b. aranżacje i wyposażenie wnętrz,
    - c. technologia kuchni / rozwiązania w zakresie żywienia zbiorowego,
    - d. konstrukcja,
    - e. kolorystyka i aranżacja wyposażenia pomieszczeń z wykazem sprzętu, zielenią wewnętrzną,
    - f. instalacje wod.-kan., hydrantowa wewnętrzna i zewnętrzna,
    - g. instalacja wody „szarej”,
    - h. instalację centralnego ogrzewania, kotłownia gazowa / pompa ciepła / wymiennik gruntowy,
    - i. instalacja wentylacji,
    - j. instalacja gazu,
    - k. instalacja ciepła technologicznego,

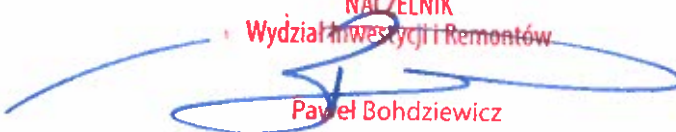
- l. instalacje elektryczne: zasilania, automatyki i sterowania,
  - m. instalacja odgromowa,
  - n. instalacje teletechniczne i niskoprądowe (nagłośnienia, RTV, LAN, CCTV, SSP, alarmowa, itp.),
  - o. instalacja oświetleniowa podstawowego, bezpieczeństwa i ewakuacji, awaryjna,
- 2) projekty wykonawcze w zakresie zagospodarowania terenu:
- a. drogi i chodniki i miejsca postojowe oraz dostęp dla osób niepełnosprawnych,
  - b. przyłącze kablowe zasilające, telefoniczne, gazowe, wod-kan,
  - c. oświetlenie terenu, monitoring,
  - d. projekt zieleni,
  - e. sieć hydrantowa zewnętrzna do celu p.poż.,
  - f. projekt gromadzenia i rozsączania deszczówki wraz z instalacją wody „szarej”,
- 3) dopuszcza się inną agregację poszczególnych opracowań branżowych, jednak ich zakres musi wyczerpywać wymagania dla kompletnej dokumentacji projektowej.
10. Projekt dokumentacji winien zawierać wskazanie istniejących drzew, sposób ich zabezpieczenia przed szkodliwymi czynnikami wynikającymi z procesu budowy oraz wskazanie drzew kolidujących z inwestycją wraz z uzyskaniem wszelkich wymaganych decyzji na ich wycinkę, z ewentualnym wskazaniem dokonania wymaganych nasadzeń zastępczych.
11. Na terenie inwestycji należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz na stojaki rowerowe. W budynku należy uwzględnić odpowiednie pomieszczenia edukacyjne, specjalistyczne, administracyjno-socjalne, pomocnicze i techniczne.
12. Inne wymagania Zamawiającego:
- 1) budynek bez barier architektonicznych dostępny dla osób niepełnosprawnych,
  - 2) przedmiot umowy należy wykonać w 4-ech egz. w formie papierowej oraz 1 egz. w formie elektronicznej (w następujących formatach: pdf, word, excel, dwg, dxf, jpg, png) i dostarczyć na pamięci typu pendrive.
  - 3) Wykonawca zobowiązuje się do uzyskania we własnym zakresie innych dokumentów, które będą niezbędne do opracowania przedmiotu zamówienia, w tym mapy sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych z wyznaczeniem granic działki.
  - 4) stosownie do postanowienia art. 20 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane o podstawowych obowiązkach projektanta Wykonawca zobowiązany jest do sprawowania nadzoru autorskiego w toku wykonywaniu robót budowlanych przy realizacji inwestycji według odrębnej umowy,
  - 5) przedmiotu umowy nie można opisywać przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, chyba że jest to uzasadnione specyfiką przedmiotu zamówienia i nie można opisać przedmiotu Umowy za pomocą dostatecznie dokładnych określeń. Opisuując przedmiot zamówienia za pomocą norm, aprobat, specyfikacji technicznych i systemów odniesienia, Wykonawca jest obowiązany wskazać, że dopuszcza się rozwiązania równoważne.

13. Wykonawca uzyska w imieniu Zamawiającego prawomocne pozwolenie na budowę.
14. Wykonawca dołączy do opracowanej dokumentacji projektowej pisemne oświadczenie, że dokumentacja została opracowana zgodnie z umowa oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami techniczno-budowlanymi oraz że jest w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.
15. Termin realizacji zamówienia: **175 dni od dnia podpisania umowy.**

#### **UWAGA OGÓLNA:**

**OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO:** Szczegółowy opis zostanie określony na etapie projektu. Nieruchomość jest obecnie zabudowana i jest własnością Gminy Łomianki. Planowany do adaptacji budynek jest budynkiem, w którym mieściła się szkoła podstawowa. Jest to obiekt użyteczności publicznej, jednokondygnacyjny, z poddaszem nieużytkowym, budynek częściowo podpiwniczony. W budynku znajdują się sale zajęć, pokoje nauczycieli, szatnie, toalety, pomieszczenia socjalne. Budynek posiada trzy wejścia. Powierzchnia zabudowy wynosi 370 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa 445 m<sup>2</sup>, szerokość budynku 13,07 m, długość budynku 27,3 m, wysokość budynku 5,6 m. Budynek jest wyposażony w instalację: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, c.o. Na działce istnieje ogrodzony plac zabaw, który wymaga dostosowania go do potrzeb żłobka. Działka, na której posadowiony jest budynek posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Działka jest ogrodzona, z bramą wjazdową i furką.

Materiał pomocniczy w przygotowaniu koncepcji oraz dokumentacji projektowej uwzględniającej rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne i materiałowe mogą stanowić opracowania pn.: „Rozbudowa i adaptacja budynku szkoły podstawowej w miejscowości Sadowa w Gminie Łomianki na obiekt użyteczności publicznej o funkcjach przedszkolnych oraz miejsca aktywności lokalnej – koncepcja I ÷ III.”

NACZELNIK  
Wydział Inwestycji i Remontów  
  
Paweł Bohdziewicz

Handwritten text at the top of the page, possibly a header or title, which is mostly illegible due to fading and bleed-through.

Handwritten text in the lower middle section of the page, appearing to be a signature or a specific note.