

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1.0 Nazwa przedmiotu zamówienia

Opracowanie wielobranżowej koncepcji planu zagospodarowania terenu oraz wielobranżowej koncepcji architektonicznej dla zespołu wielorodzinnych budynków mieszkaniowych przy ul. Czarnkowskiej/Rudki w Obornikach na działkach nr ewid. 507/19, 507/20, 507/21, 507/22, 507/23, 507/26, 507/27, 507/28, 507/29, 507/31, 507/32, oraz uwzględnienie w bilansach mediów działek oznaczonych w mpzp symbolami 1UD – dz. nr 507/24 i ZP – dz. nr 507/25, o łącznej powierzchni 8,2222 ha, oraz opracowanie planu zagospodarowania terenu dla zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych planowanych na działce nr 507/32 wraz z obszarem niezbędnym dla obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w media, stanowiącej I etap inwestycji, oraz kompleksowej dokumentacji projektowej I etapu inwestycji, wraz z uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na budowę.

2.0 Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie wielobranżowej koncepcji planu zagospodarowania terenu oraz wielobranżowej koncepcji architektonicznej dla zespołu wielorodzinnych budynków mieszkaniowych przy ul. Czarnkowskiej/Rudki w Obornikach na działkach nr ewid. 507/19, 507/20, 507/21, 507/22, 507/23, 507/26, 507/27, 507/28, 507/29, 507/31, 507/32, oraz uwzględnienie w bilansach mediów działek oznaczonych w mpzp symbolami 1UD – dz. nr 507/24 i ZP – dz. nr 507/25, o łącznej powierzchni 8,2222 ha, oraz pełnej wielobranżowej dokumentacji projektowej dla pierwszego etapu inwestycji w tym wykonanie projektu budowlanego zgodnego z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę, wykonanie projektów budowlano-wykonawczych elementów sieci uzbrojenia podziemnego, przyłączy do budynków w tym przyłącza energetycznego, teletechnicznego/telekomunikacyjnego, kanalizacji sanitarnej, przyłącza wody, projektów przyłączy na cele budowy w tym projektu przyłącza energetycznego i wodnego), opracowanie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót, wykonanie przedmiarów robót i kosztorysów inwestorskich dla wszystkich projektów, projektu i uzgodnienie zjazdów z terenu inwestycji, wyjaśnianie wątpliwości dotyczących dokumentacji projektowej na całym etapie realizacji przez Zamawiającego zadania, pełnienie nadzoru autorskiego w trakcie budowy 1-go etapu inwestycji, oraz realizacja innych zadań i usług wymienionych w niniejszym opisie.

Powyższy zakres przedmiotu zamówienia obejmuje następujące zadania:

- Opracowanie ostatecznej wielobranżowej koncepcji zagospodarowania terenu, opracowanej na podstawie wstępnej koncepcji pzt udostępnionej przez Zamawiającego, obejmującej wszystkie etapy (z uwzględnieniem w bilansach mediów terenów 1UD i ZP) z podziałem na pola inwestycyjne wynikające z obowiązującego mpzp z uwzględnieniem zapewnienia niezbędnej infrastruktury podziemnej i wjazdów, w zakresie niezbędnym do opracowania karty informacyjnej przedsięwzięcia,
- Opracowanie koncepcji architektonicznej zespołu budynków wielorodzinnych z określeniem zapotrzebowania na media dla wszystkich etapów inwestycji w zakresie niezbędnym do opracowania karty informacyjnej przedsięwzięcia, na podstawie wstępnej koncepcji architektonicznej udostępnionej przez Zamawiającego, uzgodnienie z Zamawiającym

- zakresu usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych i uzyskanie akceptacji przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych,
- Opracowanie operatu wodnoprawnego oraz uzyskanie ostatecznej decyzji pozwolenia wodnoprawnego,
 - Opracowanie karty informacyjnej przedsięwzięcia w oparciu o dostarczoną przez Zamawiającego inwentaryzację przyrodniczą obejmującą teren wszystkich etapów planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wyłączeniem terenów 1UD i ZP,
 - Opracowanie zgodnego z wymaganiami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz innymi obowiązującymi przepisami kompletnego projektu budowlanego wielobranżowego dla zespołu budynków wielorodzinnych dla pierwszego etapu inwestycji wraz z zakresem terenowym niezbędnym dla obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w media zawierającego:
 - projekt zagospodarowania terenu,
 - projekt architektoniczno-budowlany,
 - projekt techniczny.
 - Złożenie wniosku oraz uzyskanie pozwolenie na budowę dla projektowanego zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych dla pierwszego etapu inwestycyjnego wraz niezbędną infrastrukturą podziemną i wjazdami,
 - Opracowanie projektów wykonawczych, niezbędnych elementów sieci na terenie inwestycji, oraz przyłączy do budynków w tym przyłącza energetycznego, przyłączy wodnokanalizacyjnych, przyłącza do sieci telekomunikacyjnej, oraz projektów przyłączy na cele budowy w tym projektu przyłącza energetycznego oraz przyłączy wodnych wraz z wymaganymi przepisami szczególnymi pozwoleniami, uzgodnieniami i opiniami w tym w szczególności: uzgodnieniem lokalizacji przyłączy przez Powiatowy Zespół Uzgadniania Dokumentacji Projektowej, zgodą właściwych organów na lokalizację uzbrojenia podziemnego i przyłączy, uzgodnieniem projektów sieci i przyłączy przez gestorów sieci;
 - Opracowanie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót oraz przedmiarów robót i kosztorysów inwestorskich dla wszystkich projektów wykonawczych i budowlano wykonawczych będących przedmiotem niniejszego zamówienia, wraz z wykazem elementów zapasowych i czynności serwisowych;
 - Opracowanie koncepcji stałej organizacji ruchu dla całej inwestycji i projektu dla pierwszego etapu;
 - Opracowanie lokalizacji i grafiki oznakowania budynków;
 - Wyjaśnianie wątpliwości dotyczących dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót w tym udzielanie odpowiedzi na wątpliwości i zapytania powstałe w toku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane realizowane w oparciu o dokumentację projektową będącą przedmiotem niniejszego zamówienia;
 - Sprawowanie nadzoru autorskiego w trakcie budowy.

3.0 Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia

3.1 Opis stanu istniejącego

Docelowy teren inwestycji przeznaczony pod budowę o obszarze 8,2222 ha znajduje się na działkach nr ewid. 507/19, 507/20, 507/21, 507/22, 507/23, 507/24, 507/25, 507/26, 507/27, 507/28, 507/29, 507/31, 507/32, w Obornikach przy ul. Czarnkowskiej/Rudki, zwanej w dalszej części niniejszego opisu „Działką”, należąca do Spółki: Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Zachodni” sp. z o.o.

Teren pod pierwszy etap inwestycji obejmuje działkę nr ewid. 507/32 wraz z obszarem niezbędnym dla obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w media.

Działki nr ewid. 507/19, 507/20, 507/21, 507/22, 507/23, 507/24, 507/25, 507/26, 507/27, 507/28, 507/29, 507/31, 507/32 objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Oborniki- Rudki, gmina Oborniki (Uchwała Nr XXVII/360/20 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 30 grudnia 2020).

Przeznaczenie działek zgodnie z zapisami mpzp:

507/19 – ozn. symbolem 2KDW - tereny dróg wewnętrznych

507/20 – ozn. symbolem 1MW/UD - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu

507/21 - ozn. symbolem 3KDW - tereny dróg wewnętrznych

507/22 - ozn. symbolem 4KDW - tereny dróg wewnętrznych

507/23 - ozn. symbolem 1MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

507/24 - ozn. symbolem 1UD - tereny zabudowy usługowej - drobne usługi i drobny handel

507/25 - ozn. symbolem ZP - teren zieleni urządzonej

507/26 - ozn. symbolem 2MW/UD - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu

507/27 - ozn. symbolem 5KDW - tereny dróg wewnętrznych

507/28 - ozn. symbolem 2MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

507/29 - ozn. symbolem 6KDW - tereny dróg wewnętrznych

507/31 - ozn. symbolem 3MW/UD - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu

507/32 - ozn. symbolem 4MW/UD - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu

Dojazd do terenu inwestycji zapewniony jest z ulicy Rudki.

Teren działki jest niezabudowany, nieogrodzony, w przeważającej części płaski.

3.2 Minimalne wymagania Zamawiającego dla dokumentacji projektowej

Zamawiający wymaga, aby dokumentacja projektowa będąca przedmiotem zamówienia spełniała wymagania w zakresie:

Zgodności z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego, obowiązującymi przepisami związanymi z projektowaniem obiektów budowlanych oraz wymaganiami stawianymi budynkom i urządzeniom budowlanym, w tym w szczególności z:

- Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Oborniki- Rudki, gmina Oborniki (Uchwała Nr XXVII/360/20 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 30 grudnia 2020),
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;

- Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - z późniejszymi zmianami,
- Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- Ustawą o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991 r. (z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów; - Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych; -- 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. poz. 1722),
- Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych w wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat,
- Wymaganiami stawianymi przez BGK dla dokumentacji stanowiącymi załącznik do wniosku o udzielenie preferencyjnego kredytu z programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego (SBC),
- Pozostałymi obowiązującymi przepisami w zakresie stawianych przez nie wymagań dla projektowanych obiektów budowlanych wchodzących w skład przedmiotu zamówienia;
- W przypadku zmiany przepisów lub wprowadzenia nowych, zgodności z obowiązującymi przepisami;
- Polskimi Normami powołanymi w ww. przepisach.
- Zgodności z zasadami opisu przedmiotu zamówienia określonymi ustawie z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 z późn. zm.). Zamawiający zastrzega, że Wykonawca nie może stosować znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje materiały dostarczane przez konkretnego wykonawcę, jeżeli mogłoby to doprowadzić do uprzywilejowania lub wyeliminowania niektórych wykonawców lub produktów – chyba że nie można ich opisać w sposób wystarczająco precyzyjny i zrozumiały, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy "lub równoważny". W takim przypadku Wykonawca zobowiązany jest wskazać kryteria stosowane w celu oceny równoważności.
- Założeń projektowych, wymagań i zakresów dla poszczególnych zadań opisanych w punktach numer 4 niniejszego opisu,
- Zastosowania racjonalnych rozwiązań prowadzących do optymalizacji kosztów budowy i eksploatacji zespołu mieszkaniowego przy jednoczesnym zachowaniu wysokich właściwości wizualnych, funkcjonalnych i technicznych budynków;
- Uwzględnienia w projekcie inwestycji zastosowania OZE,
- Uwzględnienie w projekcie lokalizacji i grafiki oznakowania budynków,
- Uwzględnienie rozwiązań projektowych umożliwiających pozyskanie środków finansowych w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, oraz Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych

przedsięwzięć mieszkaniowych.

- ROZPORZĄDZENIE PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniające rozporządzenie (UE) 2019/2088.

Projekt budowlany powinien umożliwiać również realizację inwestycji w technologii prefabrykacji.

4.0. Szczegółowy opis minimalnych wymagań i zakresów dla poszczególnych zadań wchodzących w skład przedmiotu zamówienia: (z zastrzeżeniem, że zakres poszczególnych etapów projektowych i ich liczba może być przedmiotem negocjacji)

4.1. Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania:

- aktualnej mapy do celów projektowych z charakterystycznymi rzędnymi,
- warunków technicznych od gestorów sieci,
- informacji o lokalizacji urządzeń melioracyjnych, urządzeń wodnych oraz naturalnych wód powierzchniowych.
- Dodatkowych badań geotechnicznych w przypadku uznania przez projektanta konieczności ich wykonania.

4.2. Wykonawca zobowiązany będzie do uzyskania wszelkich informacji niezbędnych do wykonania projektu inwestycji, dotyczących parametrów projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego oraz sąsiadujących z terenem inwestycji dróg publicznych, oraz do koordynacji projektów przyłączy i zjazdów z projektami ww. sieci i dróg zewnętrznych.

4.3. Wykonawca zobowiązany będzie do koordynacji opracowania w fazie koncepcji z jednostką opracowującą na zlecenie Zamawiającego inwentaryzację przyrodniczą.

4.4. Wykonawca zobowiązany będzie do uzgadniających spotkań w wyznaczonym przez Zamawiającego miejscu z udziałowcami spółki na poszczególnych etapach projektu – w tym min. 2 spotkania na etapie opracowywania ostatecznej koncepcji zagospodarowania terenu i koncepcji architektonicznej budynku.

4.5. Wykonawca przedstawi Zamawiającemu wykonaną (na podstawie przekazanych przez Zamawiającego materiałów) wstępną koncepcję urbanistyczną dla całego zadania projektowego obejmującego wszystkie pola inwestycyjne będące w zakresie inwestycji Spółki wraz z koncepcją infrastruktury podziemnej i dróg, oraz ostateczną koncepcję urbanistyczną dla całego zadania projektowego obejmującego wszystkie pola inwestycyjne będące w zakresie inwestycji Spółki wraz z koncepcją infrastruktury podziemnej i dróg i ostateczną wielobranżową koncepcję architektoniczną budynków mieszkalnych wielorodzinnych pierwszego etapu obejmującego jedno pole inwestycyjne.

Ww. ostateczna koncepcja powinna zawierać plan zagospodarowania terenu z usytuowaniem budynków na wszystkich polach inwestycyjnych, układ dróg wewnętrznych i pożarowych, rozmieszczenie miejsc postojowych i chodników, placów zabaw, śmietników i wiat na rowery, schemat sieci uzbrojenia podziemnego, oraz dla rozwiązań architektonicznych pierwszego etapu: widok elewacji budynku, układ i strukturę mieszkań, proponowane rozwiązania materiałowe budynku, rozwiązania dotyczące zielono-błękitnej infrastruktury (retencja gruntowa, trawiaste nawierzchnie drogowe, zieleń) oraz krótki opis techniczny, wizualizacje, kosztorys szacunkowy.

Dokumentacja będzie elementem wniosku o udzielenie finansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Powyższy zakres stanowi etap I niniejszego zamówienia.

4.6. Opracowanie karty informacyjnej dla całego obszaru przedsięwzięcia na podstawie dostarczonej przez Zamawiającego inwentaryzacji przyrodniczej, jako dokumentu niezbędnego do przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wraz ze złożeniem wniosku o wydanie decyzji środowiskowej.

Powyższy zakres stanowi etap II zamówienia.

4.7. Uzyskanie ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia dla planowanej inwestycji.

Powyższy zakres stanowi etap III zamówienia.

4.8. Opracowanie operatu wodnoprawnego, złożenie wniosku oraz uzyskanie ostatecznej decyzji pozwolenie wodnoprawne;

4.9. Wykonawca przygotowuje wniosek oraz pozyska wszystkie niezbędne załączniki potrzebne do złożenia wniosku o wydanie decyzji w przedmiocie wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej w oparciu o przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4.10. Opracowanie kompleksowej części projektu budowlanego **dla pierwszego etapu I** w zakresie wymaganym przez prawo budowlane dla uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego zawierające:

- **projekt zagospodarowania terenu** z wszystkimi niezbędnymi warunkami technicznymi, uzgodnieniami i opiniami
- **projekt architektoniczno-budowlany** budynków z niezbędnym zakresem robót branżowych wymaganym do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, wymaganymi uzgodnieniami i opiniami (w tym konserwatorskich),
- niezbędne dokumenty formalno - prawne, w tym pozwolenia (np. konserwatorskie), uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami, informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, oświadczenia projektantów i inne,
- ostateczną decyzję pozwolenia wodnoprawnego,
- decyzję w przedmiocie wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej.

Wykonawca złoży kompletny wniosek o pozwolenie na budowę dla I etapu inwestycji wraz niezbędną infrastrukturą podziemną i zjazdami,

Projekt architektoniczno-budowlany powinien zawierać w szczególności opis dostępności dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych.

Projekt budowlany opracować w jednym tomie (forma wydruku) oraz wersja elektroniczna na nośniku typu pendrive (pliki .pdf, dwg, rtf). W projekcie należy zamieścić wszelkie dane i informacje, obliczenia, badania oraz analizy zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wszystkie strony projektu budowlanego należy ponumerować.

Powyższy zakres stanowi etap IV zamówienia.

4.11. Opracowanie projektu technicznego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

4.12. Wykonawca opracuje specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych,

Zamawiający wymaga, aby Wykonawca opracował specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego z uwzględnieniem warunków terenowych na budowie.

4.13. Wykonawca wykona opracowania kosztorysowe.

Opracowania kosztorysowe polegają na sporządzeniu kosztorysu szacunkowego, przedmiarów robót i ostatecznego kosztorysu inwestorskiego z uwzględnieniem wszystkich elementów uzbrojenia podziemnego niezbędnych dla ich funkcjonowania,

- Kosztorys szacunkowy

Kosztorys wykonany w zakresie pozwalającym na złożenie wniosku o dofinansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego dla rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego i umożliwiający pozyskanie środków finansowych w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 grudnia 2022 r. „w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych”, oraz Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. „o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych”

- Przedmiary robót

Przedmiar robót powinien stanowić opis robót w kolejności technologicznej ich wykonania oraz podstaw do ustalania jednostkowych nakładów rzeczowych z podaniem ilości jednostek przedmiarowych robót i obliczeń ich ilości na podstawie dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych. Przedmiary robót należy sporządzić oddzielnie dla poszczególnych branż zgodnie z projektami wykonawczymi.

- Kosztorys inwestorski

Kosztorysy inwestorskie należy sporządzić zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonym w programie funkcjonalno – użytkowym.

Kosztorysy inwestorskie należy sporządzić oddzielnie dla poszczególnych branż zgodnie z opracowanymi przedmiarami.

Kosztorys inwestorski powinien być opracowany w zakresie pozwalającym na złożenie wniosku o dofinansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego dla rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego i umożliwiający pozyskanie środków finansowych w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 grudnia 2022 r. „w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych”, oraz Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. „o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych”

4.14. Opracowanie projektów wykonawczych sieci (umożliwiających podłączenie wszystkich kolejnych etapów inwestycji) i przyłączy do budynku/budynków w tym przyłącza wodociągowego, energetycznego, przyłącza do sieci teletechnicznej oraz projektów przyłączy na cele budowy w tym projektu wodociągowego i przyłącza energetycznego wraz z wymaganymi przepisami szczególnymi pozwoleniami, uzgodnieniami i opiniami w tym w szczególności: uzgodnieniem lokalizacji przyłączy przez Zespół Uzgadniania Dokumentacji Projektowej, zgodą właściwych organów na lokalizację przyłączy, uzgodnieniem projektów przyłączy przez gestorów sieci;

4.15. Inne opracowania i rozwiązania umożliwiające kompleksową realizację inwestycji w tym:

- projekt drogowy wraz z projektem zjazdów i odwodnieniem, projekt stałej organizacji ruchu oraz zjazdów dla terenu inwestycji,
- projekt zieleni wraz z doбором gatunkowym uwzględniając zmiany klimatyczne, pokarmy dla owadów i ptaków,
- system kompleksowego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych obejmujący m in.:
- retencję gruntową – niecki retencyjne, trawiaste nawierzchnie drogowe, retencję w zbiorniku wraz z systemem podlewania, przelewy awaryjne jako zabezpieczenie przed nawałnymi opadami atmosferycznymi,
- oświetlenie terenu,
- elementy małej architektury w tym plac lub place zabaw,
- projekt lokalizacji i grafiki oznakowania budynków,
- katalog mieszkań,
- wizualizacje w wysokiej rozdzielczości umożliwiające ich wykorzystanie w celach marketingowo-reklamowych przez Zamawiającego (w tym wydruk wielkoformatowy),
- obliczenia sezonowego zapotrzebowania na ciepło. Opracowanie wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ponadto w opracowaniu należy określić współczynniki usytuowania lokali do zastosowania w regulaminie rozliczenia zużycia ciepła poszczególnych lokali.

Budynek winien być wyposażony w rozwiązania BMS w zakresie uzgodnionym z Zamawiającym, obejmujący m.in. instalację C.O., CWU i wody zimnej i który będzie mógł zostać wykorzystany do rozliczeń kosztów dla poszczególnych mieszkań,

4.16. Uzyskanie ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę

- Zakres wskazany w pkt od 4.11 do 4.16 stanowi etap V niniejszego zamówienia.

4.17. W przypadku konieczności wykonania dodatkowych opracowań, w tym w szczególności dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, projekt posadowienia pośredniego lub zmian projektowych wynikających z niezidentyfikowanych obiektów archeologicznych, ww. opracowania będą przedmiotem aneksu do umowy w sprawie zamówienia.

4.18. Dokumentacja projektowa winna zawierać szeroko rozumiane rozwiązania z zakresu adaptacji inwestycji do zmian klimatu oraz ochrony środowiska, w szczególności wprowadzenie takich rozwiązań jak:

- retencja gruntowa – niecki retencyjne na trawnikach, ogrody deszczowe, trawiaste nawierzchnie drogowe, zbiorniki retencyjne, system podlewania, etc. Celem jest zapewnienie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach inwestycji, szczególnie zapewnienie infiltracji wód w miejscu opadu,
- zapewnienie rozwiązań ochronnych uwzględniających skutki opadów nawałnych,

- jasne pokrycia dachowe w celu ograniczania nagrzewania kondygnacji najwyższych oraz ograniczające tworzenie tzw. wysp ciepła,
- w przypadku większych przeszkleń zastosowanie rozwiązań ochronnych dla ptaków, które w znaczący sposób ograniczą kolizje,
- liczne nasadzenia zieleni (krzewy, drzewa, roślinność niska) odporne na susze, będące gatunkami rodzimymi, zapewniającymi bazę pokarmową dla owadów oraz ptaków. Zaleca się również wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów owocowych,
- Przygotowanie dokumentacji umożliwiającej realizację inwestycji zgodnie z zasadami *DNSH* (Nie czyni poważnych szkód w środowisku) zgodnie z ROZPORZĄDZENIEM PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniające rozporządzenie (UE) 2019/2088,
- systemy OZE, które przyczynią się znaczącego zmniejszenia kosztów wytworzenia energii cieplnej na potrzeby C.O i C.W.U,

5.0. Minimalne wymagania projektowe:

- struktura mieszkań i wielkość PUM:
Oczekuje się uzyskania wielkości PUM co najmniej takiej, jaka jest określona w załączonej wstępnej koncepcji budynków wielorodzinnych, zbliżonej struktury mieszkań, kompaktowego układu mieszkań, minimalizowania powierzchni komunikacji wewnętrznej i ogólnej, ograniczania ilości klatek schodowych; Zamawiający dopuszcza wykorzystanie w procesie projektowania załączonej koncepcji.
- zaprojektowania wyposażenia mieszkań w standardzie „pod klucz” zgodnie z:
 - Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych w wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat,
 - Wymaganiami stawianymi przez BGK dla dokumentacji stanowiącymi załącznik do wniosku o udzielenie preferencyjnego kredytu z programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego (SBC),
- Uwzględnienie rozwiązań projektowych umożliwiających pozyskanie środków finansowych w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 grudnia 2022 r. „w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych”.
- zagospodarowanie terenu i układ budynków – sugeruje się wykorzystanie do opracowania dokumentacji projektowej propozycji układu przestrzennego przedstawionego w załączonej wstępnej koncepcji zagospodarowania terenu,
- projekt powinien uwzględniać uzyskanie współczynnika $E_p \leq 52,0 \text{ kWh/m}^2\text{rok}$
- przedstawienia propozycji przynajmniej 2 systemów grzewczych (różniących się technologicznie), z podaniem kosztów ich wykonania dla całej inwestycji, szacowanych rocznych kosztów ogrzewania za 1 m^2 przyjmując ceny mediów na dzień 01.07.2023 r. oraz rocznych kosztów obsługi układu (niezbędnych czynności serwisowo eksploatacyjnych). Obliczeń należy dokonać w formularzu kalkulacyjnym, który umożliwi dokonywanie zmian dla danych wejściowych (cen i kosztów jednostkowych stanowiących podstawę obliczeń) dla potrzeb przyszłościowych analiz.
- Dobór rozwiązań i materiałów winien uwzględniać wieloletnią eksploatację budynków i infrastruktury na jak najniższym poziomie kosztowym, trwałość materiałów oraz łatwość i ekonomikę napraw (np. ogólnodostępne materiały).