



SIM Rumia

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

„Wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowej dla zadania pod nazwą „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu w Rumi”.

I. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie koncepcji i wielobranżowej dokumentacji projektowej budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze jednego z budynków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz uzyskaniem ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę dla zadania „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze na terenie działek nr 23/6, 23/5 obr. 02 Rumia" przy ul. Jeziornej w Rumi. Część usługową należy przewidzieć w jednym z budynków.

II. Lokalizacja

Teren inwestycji stanowi działka nr 23/6, 23/5 obręb 02 miasto Rumia położona przy ul. Jeziornej w Rumi.

Powierzchnia działek:

Działka 23/6 obręb 002 - 15 560 m²

Działka 23/5 obręb 002 – 599 m²

III. Własność

Działki są własnością Gminy Miejskiej Rumia. Spółka posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

IV. Opis terenu

Część terenu od strony północnej przylega częściowo do terenu zabudowy jednorodzinnej i terenu niezabudowanego. Od strony południowej teren przylega do terenu niezagospodarowanego. Od strony wschodniej i zachodniej działki graniczą z układem komunikacyjnym ul. Jeziornej i Formeli. Teren działki jest płaski o średniej rzędnej ok. 8,3 m n.p.m.

V. Istniejące zagospodarowanie

Teren inwestycji nie jest zabudowany. Od strony południowej na działkę zachodzi prywatny budynek inwentarski.

VI. Zieleń

W obrębie terenu inwestycji występuje zieleń wysoka i średnia w postaci drzew i krzewów oraz zieleń niska w postaci traw. Zamawiający nie posiada inwentaryzacji zieleni.

VII. Warunki gruntowo – wodne

Zamawiający nie posiada dokumentacji geotechnicznej

VIII. Uzbrojenie terenu

Przez teren działki 23/6 przebiega sieć wodociągowa o średnicy 800 mm oraz rów melioracyjny. Od strony wschodniej teren działki 23/5 graniczy z rowem melioracyjnym.

IX. Obsługa komunikacyjna

Dojazd do działek obecnie odbywa się od ul. Jeziornej i Formeli

X. Uwarunkowania prawne

Teren inwestycji objęty jest ustaleniami z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Rumi Nr XXVI/335/2012 z dnia 27 września 2012 zmieniony Uchwałą Rady Miejskiej Rumi nr XLIX/652/2022 z dnia 15 grudnia 2022 r. w zakresie strefy 5.MW/U oraz 8.MW/U1 w rejonie ul. Wiejskiej oraz zmieniony Uchwałą Rady Miejskiej Rumi Nr LXVII/854/2024 z dnia 21 marca 2024 r. w zakresie strefy 1.MW.U.

XI. Zakres opracowania koncepcji budowy budynków mieszkalnych.

W koncepcji należy maksymalnie wykorzystać teren opracowania. Z uwagi na etapową realizację przedmiotowego zadania należy tak zaprojektować budynki i ich układ komunikacyjny aby mogły one funkcjonować niezależnie od niezrealizowanych obiektów. W budynkach należy przewidzieć częściowe podpiwniczenie z przeznaczeniem na pomieszczenia techniczne a na poszczególnych kondygnacjach pomieszczenia gospodarcze (przynależne) dla każdego z lokali oraz pomieszczenia wózkarni na parterze budynku. Koncepcję budowy budynków mieszkalnych z usługami w parterze jednego z budynków wraz z zagospodarowaniem terenu należy przygotować w dwóch wariantach. Koncepcja w swoim opracowaniu powinna zawierać:

- Zagospodarowanie terenu
- Rzuty wszystkich kondygnacji
- Charakterystyczny przekrój przez budynek
- Widoki elewacji wraz z kolorystyką
- Wizualizację

XII. Zakres opracowania dokumentacji projektowej

Wykonawca odpowiedzialny będzie za:

- Pozyskanie aktualnej Mapy do celów projektowych.
- Pozyskanie badań geotechnicznych podłoża gruntowego.
- Sporządzenie inwentaryzacji zieleni.
- Opracowanie katalogu „standardów wykończenia części wspólnych oraz powierzchni użytkowych mieszkań” pozwalającego na wybór Zamawiającemu elementów wykończenia wnętrz oraz wyposażenia zawartych w zakresie opracowania, przy czym każdy z tych elementów powinien być dostępny w nie mniej niż 3 wariantach.
- Sporządzenie projektu Architektoniczno – Budowlanego oraz Projektu Zagospodarowania Terenu wraz z niezbędnymi opiniami, uzgodnieniami, decyzjami i ekspertyzami umożliwiającymi uzyskanie prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę. Dokumentacja

powinna być sporządzona zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2024 r., poz. 725 t.j. z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra rozwoju i Technologii z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 r., poz. 1679 z późn. zm.).

- Sporządzenie projektów technicznych i wykonawczych wielobranżowych będących uzupełnieniem i uszczegółowieniem projektu Architektoniczno – Budowlanego i Projektu Zagospodarowania Terenu w oparciu o Rozporządzenie 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).
- Sporządzenie Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych, przez które należy rozumieć opracowania zawierające zbiory wymagań niezbędnych do określenia standardu i jakości wykonanych robót, właściwości materiałów budowlanych, sprzętu 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)
- 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 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)
- Sporządzeniu kosztorysów inwestorskich opracowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (Dz.U. z 2021 r., poz. 2458)
- Sporządzenie Informacji bezpieczeństwa i ochrony zdrowia opracowanej 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. z 2003 r., nr 120, poz. 1126)
- Uzyskanie warunków technicznych przyłączenia od gestorów sieci.
- Przygotowanie wniosków o udzielenie odstępstw od przepisów techniczno – budowlanych oraz ich uzyskanie jeśli będą wymagane.
- Sporządzenie projektowanej charakterystyki energetycznej budynków
- Przygotowanie wniosków o udzielenie zgody na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków dziko żyjących zwierząt objętych ochroną oraz uzyskania tych zgód jeśli będą wymagane.
- Opracowanie ostatecznego standardu wykończenia części wspólnych oraz powierzchni użytkowych mieszkań uzgodnionego z Zamawiającym elementów wykończenia wewnątrz oraz wyposażenia zawartego w zakresie opracowania.

- Opracowanie zestawu wizualizacji fotorealistycznych (rozdzielczość 600 dpi) przedstawiających:
 - a. Ogólny widok osiedla z lotu ptaka - dwie wersje, każda z innej perspektywy
 - b. Ogólny widok osiedla z perspektywy człowieka - trzy wersje, każda przedstawiająca inną część osiedla w możliwie dużym zakresie.

XIII. Pełnienie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji inwestycji

Nadzór autorski będzie pełniony w formie pobytów na budowie, a także na każde uzasadnione wezwanie Zamawiającego, jak również Projektant sprawujący nadzór będzie udzielał wszelkich wyjaśnień drogą mailową w celu rozwiązywania bieżących problemów projektowych. Przez czynności Nadzoru autorskiego określone jako wizyta (pobyt) rozumie się zarówno wizytę na budowie, jak i pełnienie nadzoru bez konieczności wizyty na budowie, przy czym zamiast budowy mogą to być inne miejsca spotkań wskazane przez Zamawiającego np. siedziba Zamawiającego, projektanta sprawującego nadzór lub inne.

Zakres prac związanych ze sprawowaniem Nadzoru autorskiego obejmuje w szczególności;

- a) Kontrolę zgodności robót budowlanych z Dokumentacją projektową,
- b) Wyjaśnienie wątpliwości Zamawiającego i Wykonawcy robót budowlanych powstałych w toku realizacji robót, poprzez dodatkowe informacje i opracowania, w tym rysunki robocze, uszczegółowienia rysunków wykonawczych,
- c) Nanoszenie poprawek lub uzgodnień na dokumentację projektową, uzgadnianie na wnioski Zamawiającego lub Wykonawcy robót budowlanych, możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w dokumentacji w zakresie materiałów, konstrukcji oraz rozwiązań technicznych, technologicznych i użytkowych, jednak o jakości i standardzie nie niższym niż przewidziano w dokumentacji,
- d) Opiniowanie przedstawianych przez Wykonawcę robót budowlanych lub Zamawiającego propozycji rozwiązań zamiennych, lub ich przedstawienie w przypadku niemożliwości zastosowania rozwiązań występujących w Dokumentacji projektowej, z zastrzeżeniem, że każde rozwiązanie musi być zaakceptowane przez Zamawiającego,
- e) Udział w naradach koordynacyjnych, komisjach technicznych, odbiorach robót zanikowych (na wezwanie Zamawiającego), odbiorze końcowym robót budowlanych.

Przewidywana ilość pobytów na budowie – 50

Termin wykonania przedmiotu zamówienia:

Zamawiający wymaga, by usługa pełnienia nadzoru autorskiego realizowana była do dnia 30.03.2028r.

XIV. Wytyczne projektowe

1. Wskaźniki powierzchniowe

- a) Wysokość (dla pojedynczego budynku): maksymalna wysokość budynku 12,5 m (4 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem piwnic), dopuszcza się wysokość zabudowy podwyższoną o kolejne maksymalnie 3 m (5 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem piwnic) w przypadku realizacji dachu, tarasu, którego pokrycie stanowi powierzchnia biologicznie czynna.
- b) Powierzchnia zabudowy: ok 15% terenu
- c) Powierzchnia zabudowy (dla pojedynczego budynku): maksymalnie 400 m²
- d) Powierzchnia biologicznie czynna: 80%

- e) Ilość miejsc parkingowych: 1,2 mp na mieszkanie oraz miejsca parkingowe pod usługi zgodnie z MPZP
- f) Szacunkowa ilość mieszkań – ok. 120 mieszkań

2. Powierzchnie mieszkań

- a) Lokale dwupokojowe o powierzchni użytkowej ok. 32-48 m² – 7-14 mieszkań/budynek
- b) Lokale trzypokojowe o powierzchni użytkowej ok. 44-56 m² – 6-12 mieszkań/budynek
- c) Lokale trzypokojowe o powierzchni użytkowej ok. 56-70 m² – 4-8 mieszkań/budynek
- d) Lokale czteropokojowe o powierzchni użytkowej ok. 70-75 m² – 4 mieszkania/budynek

Dopuszcza się zmiany powierzchni i ilości mieszkań po uzgodnieniu z Inwestorem

3. Powierzchnie użytkowe pomieszczeń wspólnych wraz z określeniem ich funkcji

- 1. Pomieszczenia przeznaczone na węzeł c.o. i przyłącze wody, magazynu energii o powierzchni użytkowej ok 10 m² każde
- 2. pomieszczenie wózkarni o powierzchni użytkowej ok. 6-10 m²
- 3. pomieszczenia przynależne – pomieszczenia gospodarcze o powierzchni użytkowej ok. 1,80 m²

4. Określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów powierzchni lub wskaźników

Dopuszcza się odstępstwa od wymiarów i powierzchni określonych w niniejszym opracowaniu w granicach +/-5%. Odstępstwa takie są możliwe pod warunkiem spełnienia wymogów i założeń funkcjonalnych oraz zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami. Ilość i struktura mieszkań przyjęta szacunkowo w niniejszym opracowaniu podlega uzgodnieniu z Zamawiającym na etapie koncepcji.

Dopuszcza się zlokalizowanie na terenie nie wymienionych w niniejszym opracowaniu obiektów technicznych, zaplecзовych i funkcji obsługujących, jeśli wynika to z uwarunkowań technicznych, funkcjonalnych, bądź przepisów prawnych.

Każda zmiana powinna posiadać pisemną zgodę Inwestora.

5. Wymagania Zamawiającego dotyczące akceptacji zaproponowanych rozwiązań projektowych

Wykonawca na poszczególnych etapach wykonywania dokumentacji (projekt koncepcyjny, projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno – budowlany, projekt techniczny) musi uzyskać akceptację zamawiającego odnośnie zastosowanych w projekcie rozwiązań (rozplanowania przestrzennego, formy, użytych materiałów, planowanych kosztów eksploatacyjnych itp.) Terminy i sposób akceptacji dokumentacji określone zostaną w Umowie.

W dokumentacji projektowej nie dopuszcza się używania nazw własnych materiałów budowlanych.

6. Cechy obiektów dotyczące rozwiązań budowlanych – konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych

Przed przystąpieniem do prac Wykonawca powinien uzgodnić zakres dokumentacji projektowej oraz rodzaj i jakość proponowanych rozwiązań z Zamawiającym. Stosowane wyroby powinny być wysokiej jakości, zapewniać trwałość i bezpieczeństwo użytkowania.

7. Minimalne wymagania odnośnie lokali mieszkalnych, które należy uwzględnić przy opracowaniu projektu:

- a) Uzyskanie lokali mieszkalnych o standardzie podstawowym.
- b) Lokale mieszkalne powinny mieć dwa, trzy lub cztery pokoje oraz wszystkie pomieszczenia pomocnicze, jakie powinny znajdować się w lokalu mieszkalnym t.j. kuchnię, łazienkę, przedpokój. Dopuszcza się rozwiązania z kuchnią jako aneksem kuchennym w pokoju.
- c) Na parterze należy przewidzieć lokale przystosowane do użytkowania przez osoby niepełnosprawne.
- d) Każde mieszkanie winno być wyposażone w loggię lub balkon oraz taras na parterze.
- e) Nie dopuszcza się amfiladowego układu pomieszczeń.
- f) Nie dopuszcza się braku przedpokoi w lokalach.
- g) Nie dopuszcza się lokali dwupoziomowych.
- h) Nie dopuszcza się wejść do pomieszczeń pomocniczych – kuchni, łazienki – z pokoiów.
- i) Nie dopuszcza się wejść do pomieszczeń higieniczno – sanitarnych z kuchni.
- j) Nie dopuszcza się projektowania pomieszczeń kuchennych bez okien.
- k) Dla każdego lokalu mieszkalnego należy przewidzieć indywidualne liczniki ciepła, wody i energii elektrycznej. Liczniki należy umieścić w łatwo dostępnym miejscu (np. klatka schodowa, hall). Usytuowanie skrzynki bezpiecznikowej łatwo dostępne, jednak nie utrudniające docelowego wyposażenia lokalu mieszkalnego.
- l) Wykończenie i wyposażenie lokali mieszkalnych – w stopniu umożliwiającym niezwłoczne zasiedlenie lokalu mieszkalnego, bez wykonywania przez użytkownika jakichkolwiek robót budowlano – montażowych.
- m) Na ścianach klatek schodowych należy przewidzieć tzw. lamperie wykonane z trwałej, niebrudzącej się warstwy np. tynk mozaikowy.
- n) Wyposażenie budynku w instalacje i urządzenia: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, centralnego ogrzewania zasilanego pompami ciepła wspomaganymi węzłami cieplnymi podłączonymi do sieci ciepłowniczej, wentylacyjne, elektryczne zasilane za pomocą turbin wiatrowych o mocy 5 kW na dachach (za wyjątkiem dachów zielonych) oraz za pomocą instalacją fotowoltaiczną hybrydową na pozostałej części dachu wspomagane za pomocą podłączenia do sieci elektroenergetycznej, elektroenergetyczne, teletechniczne, odgromowe, p. poz. Nie przewiduje się montażu instalacji gazowej. Ogrzewanie za pomocą pomp ciepła wspomaganym ogrzewaniem z miejskiej sieci ciepłowniczej.
- o) Należy przewidzieć w budynku pomieszczenie gospodarcze przynależne do wszystkich lokali mieszkalnych, o ile będzie możliwość wykonania takich pomieszczeń.
- p) W przypadku braku indywidualnych pomieszczeń gospodarczych należy zaprojektować dodatkowe pomieszczenia gospodarcze, wspólne dla wszystkich mieszkań w budynku: np. wózkarnia.
- q) Należy zaprojektować pomieszczenia techniczne przeznaczone na węzeł c.o., przyłącze wody, magazyn energii.

8. Wymagania dotyczące konstrukcji

Konstrukcję budynków zaprojektować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Zastosowane rozwiązania winny zapewniać maksymalną trwałość i wytrzymałość konstrukcji. Zamawiający wymaga, aby elementy konstrukcyjne miały zapewnioną trwałość zgodną z przepisami. Wszystkie użyte elementy stalowe i drewniane zabezpieczone przeciwkorozyjnie i ogniochronnie preparatami dopuszczonymi do użytku.

Budynki należy zaprojektować w technologii tradycyjnej, murowanej:

Fundamenty - żelbetowe;

Ściany konstrukcyjne – murowane;

Ściany zewnętrzne – murowane, ocieplone, tynkowane;

Ściany wewnętrzne – murowane;

Stropy – żelbetowe np. filigran

Schody – żelbetowe;

Dach – płaski, konstrukcja żelbetowa, dachy zielone;

Szyb windy – żelbetowy

9. Ogólne wytyczne projektowe

- Dokumentację projektową należy sporządzić zgodnie z zaakceptowaną przez Zamawiającego koncepcją.
- Przy projektowaniu należy dążyć do zapewnienia możliwie wysokiej jakości, funkcjonalności i komfortu przy jednoczesnym zachowaniu racjonalności wydatkowania środków na etapie realizacji oraz eksploatacji obiektów.
- Zastosować racjonalne rozwiązania prowadzące do optymalizacji kosztów budowy i eksploatacji zespołu mieszkaniowego przy jednoczesnym zachowaniu wysokich właściwości wizualnych, funkcjonalnych i technicznych budynku.
- W projekcie należy zastosować instalację fotowoltaiczną i turbinę wiatrową. Instalację należy zamontować na dachach 50% budynków (2 budynki).
- Należy przewidzieć powierzchnie usługową w parterze jednego z budynków (przeznaczenie pod przedszkole lub żłobek).
- W projekcie należy uwzględnić wykonanie dachów zielonych. Dachy zielone należy zlokalizować na dachach 50% budynków (2 budynki). Powinny zostać tak zaprojektowane aby była możliwość korzystania z nich przez mieszkańców.
- Należy uwzględnić komórki lokatorskie na każdej kondygnacji w ilości odpowiadającej ilości mieszkań na kondygnacji.
- Kuchnie w lokalach mieszkalnych należy wyposażać w kuchenki elektryczne czteropalnikowe z piekarnikiem/ płyty indukcyjne wraz z piekarnikiem, zlewozmywak z szafką oraz zawór czerpalny do podłączenia zmywarki.
- Łazienki należy wyposażać w wannę lub brodzik lub kabinę natryskową, umywalkę oraz miskę ustępową wiszącą oraz zawór czerpalny do podłączenia pralki.
- Dźwig osobowy należy zaprojektować zgodnie z wytycznymi zawartymi 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 oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia

2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022 r., poz. 1225 z późn. zm.)

- Drogi wewnętrzne i główne ciągi piesze należy zaprojektować z elementów betonowych drobnowymiarowych lub geokraty.
- Miejsca gromadzenia odpadów powinny przewidywać segregację odpadów, a ich wielkość powinna być taka aby pomieścić ilość pojemników wyliczoną w oparciu o Regulamin Miasta Rumi ([Uchwała XLVIII/636/2022 \(rumia.eu\)](#)).
- Należy zaprojektować plac zabaw z uwzględnieniem podziału na grupy wiekowe. Plac zabaw należy częściowo zacienić poprzez zadaszenia lamelowe, membrany itp..
- Należy zaprojektować obiekty małej architektury w postaci ławek, stojaków na rowery, koszy na śmieci i inne niezbędnych dla dobrego funkcjonowania osiedla mieszkaniowego.
- W ramach projektu zieleni należy wykonać analizę kolizji pomiędzy istniejącą zielenią a projektowanym zagospodarowaniem, mającą na celu optymalizację skali usunięć.
- Przewidzieć nasadzenia kompensujące, będące składową wniosku o decyzję administracyjną zezwalającą na usunięcie drzew, jeśli będą wymagane.
- Dobór gatunkowy zieleni dostosować do warunków świetlnych.
- Dobór gatunkowy zieleni dostosować do warunków siedliskowych.
- W bezpośrednim sąsiedztwie ulic, miejsc postojowych, ciągów pieszych nie wprowadzać gatunków drzew o kruchym drewnie, intensywnie śmierdzących i intensywnie brudzących oraz należy unikać gatunków silnie alergizujących.
- Przy oświetleniu terenu należy uwzględnić jego równomierność oświetlenia oraz należy dążyć do możliwie niskiego naświetlenia okien budynków.
- Należy przewidzieć instalację monitoringu terenu osiedla oraz części wspólnych budynków mieszkalnych
- Należy przewidzieć wykonania zamiast tradycyjnych wiat śmietnikowych inteligentne śmietniki (System Indywidualnej segregacji odpadów)

XV. Wymagania dotyczące instalacji

1. Instalacje sanitarne

Instalacje wykonać jako odporne na zmienne warunki temperaturowe. Przyłącza zaprojektować zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi. Sieci uzbrojenia terenu i instalacje zewnętrzne w zakresie orurowania i oprzewodowania powinny zapewniać użytkowanie w okresie nie krótszym niż 20 lat, a osprzęt i przybory instalacyjne powinny zapewniać sprawne funkcjonowanie w okresie co najmniej 10 lat. Instalacja wodociągowa zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz centralnego ogrzewania musza zostać wyposażone w aparaturę kontrolno – pomiarową umożliwiającą zdalny odczyt danych dla każdego lokalu mieszkalnego. Cała aparatura kontrolno – pomiarowa powinny być umieszczone w miejscach umożliwiających łatwy dostęp oraz umożliwiających ewentualne odcięcie lokalu bez pośrednictwa użytkownika lokalu. Miejsca te powinny być zabezpieczone przed ingerencją osób niepowołanych.

2. Instalacje sanitarne w lokalach mieszkalnych

- a) Instalacja wodociągowa – należy doprowadzić do miejsc montażu przyborów sanitarnych (w kuchni – zlewozmywak, zmywarka, w łazience – umywalka, miska ustępowa, pralka, wanna lub przysznic;

- b) Instalacja kanalizacji sanitarnej – doprowadzona do miejsc montażu przyborów sanitarnych (w kuchni – zlewozmywak, zmywarka, w łazience - umywalka, miska ustępowa, pralka, wanna lub przysznic;
- c) Instalacja centralnego ogrzewania – w pokojach i kuchni ogrzewanie podłogowe, w łazienkach grzejniki drabinkowe łazienkowe
- d) Instalacja wentylacyjna – w lokalach wentylacja grawitacyjna lub mechaniczna.

3. Instalacje elektryczne i teletechniczne

Należy zaprojektować z materiałów trwałych odpornych na warunki atmosferyczne. Przyłącza zaprojektować zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi. Rozdzielnica główna na parterze budynku, przeciwpożarowy wyłącznik prądu powinien być umieszczony w pobliżu głównego wejścia do obiektu lub złącza i odpowiednio oznakowany. Należy przewidzieć oświetlenie zewnętrzne terenu. Aparatura kontrolno – pomiarowa lokali mieszkalnych powinna być zamontowana w miejscu łatwo dostępnym umożliwiającym odczyt oraz ewentualne odcięcie lokalu bez pośrednictwa użytkownika lokalu oraz powinna być zabezpieczona przed dostępem osób niepowołanych.

4. Instalacja elektryczna i teletechniczna w lokalach mieszkalnych

Lokale mieszkalne należy wyposażyć w instalacje:

- a) Instalację oświetleniową wyposażoną:
 - 1 punkt świetlny w pomieszczeniu;
 - 1 punkt świetlny w pomieszczeniu kuchni lub aneksu kuchennego;
 - 1 punkt świetlny w przedpokoju;
 - 2 punkty świetlne w pomieszczeniu łazienki lub większej ilości w zależności od układu pomieszczeń.
- b) Instalację wtykową wyposażoną:
 - 3 gniazda w pomieszczeniu;
 - 3 gniazda w pomieszczeniu kuchni, dopuszcza się zaprojektowanie przyłącza zasilania 400V;
 - 1 gniazdo w przedpokoju;
 - 3 gniazda w pomieszczeniu łazienki
- c) Instalację teletechniczną wyposażoną:
 - Instalację telefoniczną – 1 punkt;
 - Instalację RTV – 1 punkt;
 - Instalację internetową – 1 punkt;
 - Instalację domofonową – 1 punkt.

XVI. Wymagania dotyczące wykończenia

Wymagany jest podstawowy standard wykończenia wewnętrznego i zewnętrznego jednakże z użyciem materiałów nowoczesnych o dużej trwałości, walorach estetycznych i użytkowych o dobrej izolacyjności cieplnej oraz o wysokiej klasie odporności ogniowej.

1. **Wykończenie ścian wewnętrznych** – tynki gipsowe III kat., szpachlowane, malowane na biało.
2. **Wykończenie sufitów** – tynki gipsowe III kat., szpachlowane, malowane na biało.
3. **Wykończenie posadzek w mieszkaniach** – w pokojach, przedpokojach i kuchniach panele podłogowe, w pomieszczeniach higieniczno – sanitarnych płytki ceramiczne.

4. **Klatki schodowe, korytarze i części wspólne** – posadzki wykończone płytkami gresowymi, na ścianach lamperia np. z tynku mozaikowego, balustrady stalowe.
5. **Balkony i loggie** – wylewka betonowa z izolacją wodoszczelną, wykończenie gresem mrozoodpornym, balustrady stalowe. Tarasy z kostki betonowej, balustrady stalowe
6. **Stolarka wewnętrzna** – do mieszkań drzwi płytowe wzmocnione, w mieszkaniach drzwi płycinowe.
7. **Stolarka zewnętrzna** – okna z profili PCV, drzwi zewnętrzne z profili PCV przeszklone.
8. **Izolacje cieplne** – izolacja podłogi na gruncie, ścian zewnętrznych, dachu, ścian fundamentowych.
9. **Izolacje wodochronne** – izolacje fundamentów i ścian fundamentowych, podłogi na gruncie oraz w pomieszczeniach mokrych, balkonów, loggi i dachu.
10. **Izolacja akustyczna** – izolacje stropów międzypiętrowych oraz ścian wewnętrznych korytarzy.

XVI. Opis wymagań w stosunku do przedmiotu zamówienia

- a. Projekt winien uwzględniać kompleksowe wyposażenie obiektów 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).
 - b. 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.
 - c. Wykonawca zobowiązany jest do uczestnictwa w spotkaniach koordynacyjnych i uzgadniających w miarę potrzeb na poszczególnych etapach projektu.
 - d. Uzyskania uzgodnień, zgód, warunków technicznych, decyzji, zezwoleń itp. uzyskanych w toku prac projektowych, w zakresie podłączeń do mediów, prawidłowego skomunikowania nieruchomości itp.
 - e. Decyzji administracyjnej dotyczącej wycinki lub przesadzeń drzew.
 - f. Decyzji administracyjnej dotyczącej odrolnienia gruntu, jeśli jest wymagana.
 - g. Uzgodnień dotyczących usunięcia kolizji, jeśli są wymagane.
 - h. Uzgodnienia ZUDP lub inne wymagane zgodnie z przepisami wraz z opracowaniami towarzyszącymi, jeśli są wymagane.
- 1. Zamawiający wymaga, aby dokumentacja projektowa będąca przedmiotem zamówienia spełniała wymagania w zakresie:**
- 1) Zgodności z obowiązującymi przepisami związanymi z projektowaniem obiektów budowlanych oraz wymaganiami stawianymi budynkom i urządzeniom budowlanym, w tym:
 - a) Zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Rumi przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej Rumi Nr XXVI/335/2012 z dnia 27 września 2012 zmieniony Uchwałą Rady Miejskiej Rumi nr XLIX/652/2022 z dnia 15 grudnia 2022 r. w zakresie strefy 5.MW/U oraz 8.MW/U1 w rejonie ul. Wiejskiej oraz zmieniony Uchwałą Rady Miejskiej Rumi Nr LXVII/854/2024 z dnia 21 marca 2024 r. w zakresie strefy 1.MW.U.
 - b) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022 poz. 1225 z późn. zm.)

- c) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2022 r.,poz.1679 z późn. zm.)
- d) 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.2021,poz.2454)
- e) Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U.2012,poz.463)
- f) 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)
- g) Ustawą o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991 r. (Dz.U. 2024 r., poz. 275)
- h) Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2023, poz. 822)
- i) 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)
- j) Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 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. 2023 poz. 1563)
- k) 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)
- l) Wymaganiami stawianymi przez BGK dla dokumentacji stanowiącymi załącznik do wniosku o udzielenie preferencyjnego kredytu z programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego (preferencyjny kredyt SBC)
- m) Pozostałymi obowiązującymi przepisami w zakresie stawianych przez nie wymagań dla projektowanych obiektów budowlanych wchodzących w skład przedmiotu zamówienia
- n) Ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz.U.2023 poz. 875 z późn. zm.)
- o) Ustawą z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U.2024 poz. 527 z późn. zm.)
- p) Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2021/2139 z dnia 4 czerwca 2021 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 poprzez ustanowienie technicznych kryteriów kwalifikacji służących określeniu warunków, na jakich dana działalność gospodarcza kwalifikuje się jako wnosząca istotny wkład w łagodzenie zmian klimatu lub w adaptację do zmian klimatu, a także określenie, czy ta działalność gospodarcza nie wyrządza poważnych szkód względem żadnego z pozostałych celów środowiskowych (dalej Rozporządzenie 2021/2139)

- q) W przypadku zmiany przepisów lub wprowadzenia nowych, zgodności z obowiązującymi normami i odrębnymi przepisami

2. Wymagania dotyczące projektu technicznego i wykonawczego:

- 1) Wielobranżowy projekt techniczny i wykonawczy konieczny i niezbędny do prawidłowej realizacji inwestycji, który stanowić będzie podstawę do realizacji budowy oraz przeprowadzenia postępowania przetargowego na wykonawstwo robót budowlanych budowy budynków wielorodzinnych
- 2) Projekt wykonawczy powinien zawierać wszelkie rozwiązania pozwalające na prawidłowe złożenie ofert przez potencjalnych wykonawców i wykonanie robót, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie oraz późniejszą bezusterkową eksploatację obiektów

3. Projekt techniczny i wykonawczy w Branży architektonicznej w tym m. in.:

- 1) Przedmiot opracowania
- 2) Charakterystyka projektowanych obiektów oraz ich lokalizacja
- 3) Wykaz projektów
- 4) Stosowane materiały i standard wykonania
- 5) Charakterystyka przyjętych rozwiązań
- 6) Część rysunkowa w skali zgodnej z normą (Zamawiający wymaga skali dla rysunków wielkoformatowych min. 1:50);
 - a) Rzut fundamentów
 - b) Rzut wszystkich kondygnacji
 - c) Rzut dachu
 - d) Charakterystyczne przekroje poprzeczne i podłużne
 - e) Elewacje budynku
 - f) Niezbędne detale, przekroje, szczegóły w zakresie i skali adekwatnej do celu opracowania
 - g) Detale wykończeń m.in.: rysunki pozwalające na przedstawienie charakterystycznych rozwiązań izolacji i wykończeń elewacji
 - h) Zestawienie stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej
 - i) Wykaz elementów ślusarskich wewnętrznych i zewnętrznych w tym m. in. balustrady, drabinki, daszki, wycieraczki, pokrywy i inne

4. Projekt techniczny i wykonawczy Branży konstrukcyjnej w tym m. in.:

- 1) Założenia do projektu i obliczenia konstrukcyjne
- 2) Projekt prac ziemnych wraz z projektem odwodnienia jeśli będzie konieczne
- 3) Kompletny projekt konstrukcyjny, w tym fundamentów, poszczególnych kondygnacji budynków wraz z stropami i dachami
- 4) Część rysunkowa zgodna z normą w tym m. in. rysunki:
 - a) Rzuty i przekroje fundamentów wraz ze zbrojeniem
 - b) Rzuty i przekroje stropów, słupów, belek itp. wraz ze zbrojeniem
 - c) Zestawienia zbrojenia wraz z jego rozrysowaniem

5. Projekt techniczny i wykonawczy Branży sanitarnej w tym m. in. :

- 1) Założenia do projektu i obliczenia hydrauliczne
- 2) Projekt instalacji centralnego ogrzewania wraz z węzłem cieplnym, zimnej wody, ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, kanalizacji sanitarnej i wentylacji
- 3) Projekt zewnętrznej instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej

- 4) Projekt przyłączy wodociągowych ,kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i przyłącza ciepłowniczego
- 5) Projekt odwodnienia powierzchni utwardzonych
- 6) Projekty przebudowy/budowy sieci sanitarnych jeśli będą wymagane
- 7) Charakterystykę energetyczną budynku
- 8) Część rysunkowa zgodna z normą, w tym m.in.:
 - a) Rzuty, profile, schematy technologiczne, , rozwinięcia projektowanych instalacji
 - b) Schematy węzłów technologicznych sieci, przyłączy i instalacji
 - c) Zestawienia materiałowe
6. Projekty techniczne i wykonawcze w Branży elektrycznej w tym m. in.:
 - 1) Założenia do projektu i obliczenia elektryczne
 - 2) Projekty instalacji elektrycznej oświetleniowej, gniazd wtykowych i odgromowej wraz z zasilaniem wszelki urządzeń części wspólnych
 - 3) Instalację fotowoltaiki i turbin wiatrowych zasilające budynki
 - 4) Projekt wewnętrznej linii zasilającej
 - 5) Projekt zewnętrznego oświetlenia terenu
 - 6) Część rysunkowa zgodna z normą , w tym m. in.:
 - a) Rzuty, profile schematy technologiczne, rysunki szczegółowe itp.
 - b) Karty katalogowe urządzeń
 - c) Zestawienia materiałów
7. Projekty techniczne i wykonawcze instalacji teletechnicznej
 - 1) Założenia do projektu
 - 2) Projekt instalacji monitoringu wizyjnego wewnątrz i na zewnątrz budynków
 - 3) Projekt instalacja antenowa i internetowej
 - 4) Projekt kanalizacji teletechnicznej
 - 5) Część rysunkowa zgodna z normą, w tym m. in.;
 - a) Rzuty, przekroje, profile i rysunki szczegółowe
 - b) Schematy technologiczne
 - c) Karty katalogowe urządzeń
8. Projekt zagospodarowania terenu
 - 1) Założenia do projektu
 - 2) Projekt ciągów pieszo-jezdnych wraz z miejscami postojowymi
 - 3) Projekt placu zabaw
 - 4) Projekt małej architektury w tym wiat śmietnikowych
 - 5) Część rysunkowa zgodna z normą , w tym m. in.:
 - a) Rysunki zagospodarowania terenu z naniesionym placem zabaw, małą architekturą, drogami, miejscami postojowymi itp.
 - b) Rzuty, przekroje przez powierzchnie utwardzone
 - c) Karty katalogowe urządzeń małej architektury, placu zabaw i innych charakterystycznych zagospodarowania terenu
9. Projekt aranżacji zieleni
 - 1) Założenia do projektu
 - 2) Projekt terenów zielonych i nasadzeń
 - 3) Projekt nawadniania kropelkowego
 - 4) Część rysunkowa zgodna z normą, w tym m. in.:
 - a) Rysunki zagospodarowania terenów zielonych wraz z podaniem gatunków nasadzeń i ich ilościami

- b) Rysunki nawadniania kropelkowego wraz z rysunkami szczegółowymi i zestawieniem materiałów
- 10.** Kosztorysy i przedmiary dla każdej z branż sporządzone zgodnie z procesami technologicznymi
- 11.** Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych
- 12.** Dokumentacje projektową należy sporządzić w następujących ilościach:
- a) W wersji papierowej:
- Projekt zagospodarowania terenu – 8 egz. (w tym 3 egz. przekazane do organu Administracji Architektoniczno – Budowlanej)
 - Projekt architektoniczno – budowlany – 8 egz. (w tym 3 przekazane do organu Administracji Architektoniczno – Budowlanej)
 - Projekty Techniczne – po 5 egz. na każdy budynek
 - Przedmiary i kosztorysy robót budowlanych – 2 egz.
 - Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych – 2 egz.
- b) W wersji elektronicznej:
- Projekt zagospodarowania terenu – 1 egz. w wersji nieedytowalnej (skan z oryginalnymi pieczętkami organu Administracji Architektoniczno Budowlanej)
 - Projekt architektoniczno – budowlany – 1 egz. w wersji nieedytowalnej (skan z oryginalnymi pieczętkami organu Administracji Architektoniczno Budowlanej)
 - Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno – budowlany w wersji edytowalnej – pliki .doc, .xls, .dwg itp.
 - Przedmiary i kosztorysy robót budowlanych – w wersji nieedytowalnej (skany z podpisami)
 - Przedmiary i kosztorysy robót budowlanych – w wersji edytowalnej – pliki .ath
 - Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych – w wersji nieedytowalnej (skany z podpisami)
 - Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych – w wersji edytowalnej – pliki .doc

Wersję elektroniczną należy sporządzić w dwóch egzemplarzach na nośniku CD i USB.