

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

I. Nazwa przedmiotu zamówienia

Opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej, w tym programu funkcjonalno-użytkowego, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót oraz innych wymaganych przepisami prawa opracowań na podstawie których powstanie budynek lub zespół budynków wielorodzinnych przy ul. Polnej w Powidzu na działce nr ewid. 668/2. oraz na działkach sąsiednich dla potrzeb wjazdu i przyłączy.

II. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie pełnej wielobranżowej dokumentacji projektowej dla planowanej budowy budynku lub zespołu budynków wielorodzinnych przy ul. Polnej w Powidzu na działce ewid. nr 668/2 oraz na działkach sąsiednich dla potrzeb wjazdu i przyłączy w tym wykonanie koncepcji architektonicznej, wykonanie projektu budowlanego zgodnego z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę, wykonanie projektów budowlano-wykonawczych przyłączy do budynków w tym przyłącza energetycznego, teletechnicznego, gazowego, 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, uzgodnienie zjazdu z inwestycji, wyjaśnianie wątpliwości dotyczących dokumentacji projektowej na całym etapie realizacji przez Zamawiającego zadania, pełnienie nadzoru autorskiego w trakcie budowy oraz realizacja innych zadań i usług wymienionych w niniejszym opisie.

Powyższy zakres przedmiotu zamówienia obejmuje następujące zadania:

- 1) Opracowanie i uzgodnienie z Zamawiającym koncepcji architektonicznej budynku lub zespołu budynków wielorodzinnych zaakceptowanej przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych wraz z Programem Funkcjonalno-Użytkowym i kosztorysem szacunkowym;
- 2) Opracowanie zgodnego z wymaganiami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz innymi obowiązującymi przepisami kompletnego projektu budowlanego wielobranżowego budowy budynku lub zespołu budynków wielorodzinnych wraz z wjazdami stanowiącego całość opracowania zawierającego:
 - projekt zagospodarowania działki
 - projekt architektoniczno-budowlany
 - projekt techniczny
- 3) Złożenie wniosku o pozwolenie na budowę dla projektowanego zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z wjazdami;
- 4) Uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę dla budynku lub zespołu budynków wielorodzinnych wraz z wjazdem;
- 5) Opracowanie projektów budowlano-wykonawczych przyłączy do budynków w tym przyłącza energetycznego, przyłączy wodno-kanalizacyjnych, przyłącza do sieci gazowej, przyłącza do sieci teletechnicznej 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 przyłączy, uzgodnieniem projektów przyłączy przez gestorów sieci;

- 6) 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;
- 7) Opracowanie stałej organizacji ruchu na terenie inwestycji;
- 8) Opracowanie lokalizacji i grafiki oznakowania budynków;
- 9) 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;
- 10) Sprawowanie nadzoru autorskiego w trakcie budowy.

III. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia

3.1 Opis stanu istniejącego

Teren przeznaczony pod budowę znajduje się na działce nr ewid. 668/2 w Powidzu w jego zachodniej części u zbiegu ulic Polnej i Witkowskiej, zwanej w dalszej części niniejszego opisu „Działką”, należąca do Spółki: Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Zachodni” sp. z o.o.

Działka nr ewid. 668/2 objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapisanym w Uchwale Nr III/16/18 Rady Gminy Powidz z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Powidz.

Powierzchnia Działki nr 668/2 wynosi 7054 m², tworzy kształt zbliżony do rombu i przylega od strony północnej do ul. Witkowskiej, od strony zachodniej do ul. Polnej. Dojazd do działki (zgodnie z obowiązującym mpzp) zapewniony jest z ul. Witkowskiej, stanowiącą drogę powiatową oraz z ul. Polnej stanowiącą drogę gminną. Ul. Witkowska i ul. Polna są drogami o nawierzchni asfaltowej. Teren działki jest niezabudowany, nieogrodzony, w przeważającej części płaski, z lekkim obniżeniem w kierunku wschodnim.

Ul. Witkowska przewidywana jest do rozbudowy, która oprócz lokalizacji nowych sieci uzbrojenia podziemnego uwzględni korektę linii rozgraniczającej pas drogowy.

Na przedmiotowej działce znajdują się linie napowietrzne SN 15 kV i nn 0,4 kV, które wprowadzają ograniczenia w sposobie zagospodarowania działki.

3.2 Wymagania Zamawiającego dla dokumentacji projektowej

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

1. 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:

- a. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapisanym w Uchwale Nr III/16/18 Rady Gminy Powidz z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Powidz;
 - b. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z późniejszymi zmianami);
 - c. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;
 - d. 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);
 - e. Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
 - f. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
 - g. Ustawą o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991 r. (z późniejszymi zmianami);
 - h. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów;
 - i. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
 - j. 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),
 - k. 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
 - l. Wymaganiami stawianymi przez BGK dla dokumentacji stanowiącymi załącznik do wniosku o udzielenie preferencyjnego kredytu z programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego (SBC)
 - m. Pozostałymi obowiązującymi przepisami w zakresie stawianych przez nie wymagań dla projektowanych obiektów budowlanych wchodzących w skład przedmiotu zamówienia;
 - n. W przypadku zmiany przepisów lub wprowadzenia nowych, zgodności z obowiązującymi przepisami;
 - o. Polskimi Normami powołanymi w ww. przepisach.
2. Zgodności z zasadami opisu przedmiotu zamówienia określonymi ustawie z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 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.

3. Założeń projektowych, wymagań i zakresów dla poszczególnych zadań opisanych w punktach numer **IV** niniejszego opisu w tym w szczególności:
 - a. Zachowania wymaganej przez Zamawiającego struktury mieszkań;
 - b. Zapewnienia efektywnego wykorzystania działki polegającego na dążeniu do uzyskania optymalnej w stosunku do możliwości terenowych ilości mieszkań przy zachowaniu ustalonych przez Zamawiającego wymagań w szczególności w odniesieniu do proporcji ilościowych dla poszczególnych typów mieszkań i ich powierzchni oraz ograniczeń postawionych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - c. kierowania się zasadą efektywnego wykorzystania powierzchni polegającą na dążeniu do maksymalizacji stosunku powierzchni użytkowej mieszkań do powierzchni całkowitej budynku.
 - d. kierowania się zasadą efektywnego wykorzystania powierzchni mieszkania polegającą na dążeniu do minimalizacji stosunku powierzchni komunikacji do powierzchni użytkowej mieszkania.
4. Zastosowania racjonalnych rozwiązań prowadzących do optymalizacji kosztów budowy i eksploatacji zespołu mieszkaniowego przy jednoczesnym zachowaniu wysokich właściwości wizualnych, funkcjonalnych i technicznych budynków;
5. Zastosowania rozwiązań uwzględniających maksymalny wskaźnik realizacji inwestycji nie przekraczający 5000 zł brutto/1 m² PUM,
6. Uwzględnienia w projekcie inwestycji możliwości zastosowania OZE,
7. Uwzględnienie w projekcie lokalizacji i grafiki oznakowania budynków,
8. Uwzględnienia układu odwodnienia terenu inwestycji, w tym uwzględnienie rozwiązań zielono-niebieskiej infrastruktury, zapewniającej adaptację obiektu do zmian klimatycznych.

IV. Szczegółowy opis wymagań i zakresów dla poszczególnych zadań wchodzących w skład przedmiotu zamówienia

- 4.1. Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania:
 - aktualnej mapy do celów projektowych,
 - warunków technicznych od gestorów sieci,
 - informacji o lokalizacji urządzeń melioracyjnych, urządzeń wodnych oraz naturalnych wód powierzchniowych.
- 4.2. 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 koncepcji.
- 4.3. Opracowanie i uzgodnienie z zamawiającym projektu koncepcyjnego wraz z programem funkcjonalno- użytkowym i kosztorysem.

Wykonawca, przedstawi Zamawiającemu wstępną koncepcję urbanistyczno-architektoniczną dla całego zadania projektowego – przedmiotu opracowania. Ww. koncepcja powinna zawierać wstępny plan zagospodarowania terenu z usytuowaniem budynku lub budynków, układ drogi wewnętrznej, rozmieszczenie miejsc postojowych i chodników, śmietnika i wiaty na rowery,

schemat sieci uzbrojenia podziemnego, widok elewacji budynku, układ i strukturę mieszkań, proponowane rozwiązania materiałowe budynku, pomysły dotyczące zielono-błękitnej infrastruktury oraz krótki opis techniczny z szacunkowymi danymi dotyczącymi kosztów realizacji inwestycji.

Po uzgodnieniu z Zamawiającym rozwiązań Wykonawca przygotuje ostateczny projekt koncepcyjny budynku lub zespołu budynków wielorodzinnych wraz z wizualizacjami i z programem funkcjonalno-użytkowym i kosztorysem szacunkowym (Dokument ten jest elementem wniosku o udzielenie finansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego) oraz projekty budowlano-wykonawcze przyłączy do budynków kanalizacji sanitarnej i gazowej. Dla przyłącza gazowego i kanalizacji sanitarnej należy uzyskać wymagane przepisami prawa uzgodnienia, opinie, zgody oraz niezbędne decyzji umożliwiające wykonanie ww. przyłączy.

4.4. Projekt budowlany wymagany 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 zawierający:

- projekt **zagospodarowania terenu** z wszystkimi niezbędnymi warunkami technicznymi, uzgodnieniami i opiniami
- projekt **architektoniczno-budowlany** budynku z niezbędnym zakresem robót branżowych wymaganych do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, wymaganymi uzgodnieniami i opiniami,
- niezbędne dokumenty formalno - prawne, w tym pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami, informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, oświadczenia projektantów i inne.

Projekt budowlany opracować w jednym tomie (forma wydruku) oraz wersja elektroniczna (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.

4.5. Projekt techniczny zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

4.6. 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.

4.7. Opracowania kosztorysowe.

Opracowania kosztorysowe polegają na sporządzeniu kosztorysu szacunkowego, przedmiarów robót i ostatecznego kosztorysu inwestorskiego oddzielnie dla każdego zadania (budynków i zagospodarowania terenu).

a) Kosztorys szacunkowy

Kosztorys wykonany na bazie PFU w zakresie pozwalającym na złożenie wniosku o dofinansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego dla rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego.

b) 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.

c) 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.

- 4.8. Opracowanie projektów budowlano-wykonawczych przyłączy do 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 Powiatowy Zespół Uzgadniania Dokumentacji Projektowej, zgodą właściwych organów na lokalizację przyłączy, uzgodnieniem projektów przyłączy przez gestorów sieci;

4.9. Inne opracowania:

- projekt drogowy wraz z projektem zjazdów i odwodnieniem, projekt stałej organizacji ruchu oraz zjazdów dla terenu inwestycji,
- projekt zieleni wraz z doborem gatunkowym,
- oświetlenie terenu,
- elementy małej architektury,
- 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,
- rozwiązania z zakresu zielono-niebieskiej infrastruktury, np: rodzime gatunki

roślin, zielone parkingi, infiltracja, retencja i ponowne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych.

4.10. W przypadku konieczności wykonania dodatkowych opracowań:

- dokumentacja geologiczno-inżynierska
- projekt posadowienia pośredniego
- operat wodno-prawny
- lub zmian projektowych wynikających z niezidentyfikowanych obiektów archeologicznych

Ww. opracowania będą przedmiotem negocjacji i aneksu do umowy o prace projektowe, lecz nie więcej niż 50 % wynagrodzenia.

5.0. Wytyczne projektowe:

- struktura mieszkań:
 - 60 % mieszkań z przeznaczeniem dla rodzin o powierzchni 52-70 m²,
 - 10 % lokali z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych (2-3 lokale),
 - pozostała część mieszkań czyli 30 % z przeznaczeniem dla osób starszych, samotnych („kawalerki” do 32m²).
 - W mieszkaniach kuchnie mają stanowić oddzielne pomieszczenie.
- wyposażenie mieszkań „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), z założeniem zastosowania kuchenek elektrycznych
- układ budynku (budynków) powinien być sytuowane w sposób zapewniający widok na jezioro Powidzkie,
- rozważyć możliwość uwzględnienia w projekcie komórek lokatorskich oraz wózkarni,
- rozważenie możliwości obniżenia od wymaganego współczynnika Ep o 20%,
- przedstawienia propozycji przynajmniej 3 systemów grzewczych (różniących się technologicznie), z podaniem kosztów ich wykonania dla całej inwestycji, szacowanych rocznych kosztów ogrzewania za 1 m² przyjmując ceny mediów na dzień 01.01.2022 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.