

## Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia

### I. Realizacja zamówienia ma na celu:

- 1) Wykonanie projektu architektoniczno – budowlanego wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz wykonanie pełnobrażowego projektu technicznego niezbędnego do wyboru Wykonawcy robót budowlanych i koniecznego do rozpoczęcia realizacji i zakończenia przedsięwzięcia budowlanego w systemie „wybuduj” w tym kosztorysy inwestorskie, STWiORB i projekty rozbiórek. dla zadania budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych w Świnoujściu przy ul. Okólnej, działka nr 61/3 i 61/5 obręb 0014, oraz jako część terenu inwestycyjnego działka nr 46/5 46/6 obręb 0014 koniecznej do rozpoczęcia realizacji i zakończenia przedsięwzięcia budowlanego;
- 2) zapewnienie nadzoru autorskiego w okresie budowy;

W dokumentacji należy przedstawić **optymalne ekonomicznie rozwiązania** w zakresie technologii robót (ze wskazaniem konkretnych produktów najlepiej odpowiadających stawianym wymogom).

W dokumentacji, kosztorysie, przedmiarze oraz w specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych nie powinno być nazw, znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, z uwzględnieniem wyjątku, który dopuszcza takie wskazanie w sytuacji, gdy jest to uzasadnione specyfiką przedmiotu zamówienia. W przypadku użycia nazw własnych Wykonawca dokumentacji winien uzasadnić konieczność wskazania nazw i znaków towarowych zgodnie z art. 99 ust. 5 ustawy Pzp.

### II. Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej umożliwiającej:

1. rozbiórkę istniejących zabudowań;
2. budowę 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w oparciu o projekt koncepcyjny pn. Koncepcja funkcjonalna budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Okólnej w Świnoujściu- Koncepcja Projektowa – budynki bez garaży wykonana w lutym 2021 r., przez Autora projektu Panią mgr inż. arch. Annę Fliciańską, stanowiący **Załącznik nr 1** do SWZ oraz wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z dnia 08.02.2023r. stanowiący **Załącznik nr 2** do SWZ;
3. układ budynku i strukturę oraz podział lokali, pomieszczeń technicznych i pomieszczeń ogólnodostępnych opracowań w oparciu o projekt koncepcyjny pn. Koncepcja funkcjonalna budowy budynku wielorodzinnego przy. ul. Okólnej w Świnoujściu. Dopuszcza się zmiany w stosunku do koncepcji po uzgodnieniu z Zamawiającym;
4. w każdej klatce schodowej powinien znajdować się dźwig osobowy umożliwiający transport osób niepełnosprawnych na noszach obsługujący wszystkie kondygnacje;
5. dokumentacja winna przewidywać wykończenie i wyposażenie lokali „pod klucz” (gładzie i malowanie ścian i sufitów, drzwi wewnętrzne, prace posadzkarskie, płytki na ścianach łazienki i fartuch w kuchni, biały montaż, osprzęt elektryczny wraz z kuchenką elektryczną i szafką, brodzik z kabiną prysznicową lub wanną);

6. wszystkie urządzenia służące do opomiarowania należy umieścić na komunikacji ogólnodostępnej (klatkach schodowych) w zaprojektowanych szachtach piętrowych (liczniki energii elektrycznej, liczniki centralnego ogrzewania, wodomierze);
7. na każdej kondygnacji należy wydzielić komórki lokatorskie dla każdego mieszkania;
8. w projekcie technicznym w lokalach powinno zostać rozrysowane proponowane umiejscowienie mebli (łóżko, szafy, meble RTV, meble służące do wypoczynku, kuchnia) oraz pokazane układy ścian w łazienkach wraz z umiejscowieniem urządzeń sanitarnych;
9. należy przewidzieć, aby instalacje wewnętrzne elektryczne (wysokoprądowe i niskoprądowe) i sanitarne zostały poprowadzone całkowicie podtynkowo lub w warstwach posadzkowych;
10. należy przewidzieć przystosowanie części mieszkań dla osób z niepełnosprawnością ruchową i unikanie barier architektonicznych (np. dostęp do prysznica wykonany bezprogowo, odpływ ścieków przez wpusty podłogowe lub ścienne na posadzce z płytek);
11. budowę instalacji kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym przelewowym do układu rozsączającego wody opadowe na terenie działki inwestycyjnej. Zbiornik retencyjny powinien mieć możliwość wykorzystania zebranej wody na cele administracyjne np. podlewanie zieleni, mycie nawierzchni utwardzonych działki. Przy projektowaniu wielkości zbiornika należy zwrócić uwagę na rosnącą intensywność i gwałtowność opadów (warunki wydane dla instalacji deszczowej dla tych obiektów pismo);
12. wykonanie optymalnego energetycznie i ekonomicznie systemu ogrzewania i podgrzania ciepłej wody z uwzględnieniem OZE (fotowoltaika + pompa ciepła na potrzeby c.w.);
13. uwzględnić monitoring budynków i terenu;
14. przebudowę kolizyjnego uzbrojenia terenu;
15. budowę zjazdów z drogi publicznej - wykonać i zatwierdzić projekt tymczasowej organizacji ruchu w trakcie budowy zjazdu;
16. wykonanie zagospodarowania terenu w zakresie terenów biologicznie czynnych oraz utwardzonych z uwzględnieniem zminimalizowania opłat związanych z wielkością powierzchni utwardzonych;
17. wycinka drzew: projekt inwentaryzacji i pozwolenia na wycinkę po nowa inwestycje i uzbrojenie terenu;
18. wykonanie nasadzeń drzew i krzewów oraz wykonanie małej architektury terenu;
19. uzyskanie warunków przyłączenia do istniejących sieci, oprócz tych które posiada Zamawiający; pozwoleń wodnoprawnych i innych niezbędnych ustaleń koniecznych do realizacji dokumentacji projektowej;
20. przewidzieć w każdym z budynków pomieszczenie teletechniczne które umożliwi montaż instalacji teletechnicznych i możliwość podłączenia się różnych dostawców mediów (TV, Internet, telefon, domofon monitoring z możliwością odtwarzania nagrań z kamer);
21. Zamawiający przewiduje zaprojektowanie w każdym budynku osobnej kotłowni. Kotłownia powinna być wyposażona w dwa kotły połączone kaskadowo. Takie rozwiązanie zapewni w przypadku awarii ciągłość działania i dostawy ciepła i podgrzania wody na danym budynku oraz w przypadku rozliczeń kosztów uzyskania energii zapewni czytelność i prawidłowość rozliczenia kosztów (Koncepcja budowy nowych budynków przewiduje jedną kotłownię na dwa budynki);

22. Zamawiający przewiduje, aby budynki zostały wyposażone w instalację wentylacji grawitacyjnej w innym przypadku należy wykazać zasadność i argumenty innego rozwiązania niż wskazane przez zamawiającego;
23. Zamawiający przewiduje, aby budynki zostały wyposażone w instalację centralnego ogrzewania, które w lokalach będzie prowadzone w warstwach posadzkowych. W lokalach lub na klatkach schodowych przewidzi rozdzielacze centralnego ogrzewania z których bezpośrednio będą połączone punkty grzewcze w lokalu (jeden grzejnik dwie ciągłe rury zasilenie i powrót połączone w rozdzielaczu i grzejniku).

**UWAGA!** Zamawiający zastrzega sobie prawo do wnoszenia zmian i uwag do rozwiązań projektowych, technologicznych i materiałowych przez cały okres prac projektowych do momentu ostatecznej akceptacji kompletnej dokumentacji technicznej. Wykonawca ma obowiązek uwzględnić wniesione zmiany i uwagi lub rzeczowo uargumentować, dlaczego zmiana taka nie będzie leżała w interesie Zamawiającego.

### **III. Przedmiot zamówienia zgodnie z ustawą Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 poz. 2325 ze zm.), dalej „Ustawa” zawiera:**

- 1. projekt zagospodarowania działki lub terenu** sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii, obejmujący:
  - 1) określenie granic działki lub terenu,
  - 2) usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu, oraz urządzeń budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym,
  - 3) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,
  - 4) układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,
  - 5) informację o obszarze oddziaływania obiektu.
- 2. projekt architektoniczno-budowlany** obejmujący:
  - 1) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych,
  - 2) zamierzony sposób użytkowania obiektów budowlanych, w tym liczbę projektowanych do wydzielenia lokali, z wyszczególnieniem lokali mieszkalnych,
  - 3) charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych,
  - 4) opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego,
  - 5) projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko,
  - 6) charakterystykę ekologiczną,
  - 7) informację o wyposażeniu technicznym budynku, w tym projektowanym źródle lub źródłach ciepła do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej,
  - 8) 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 – w przypadku obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4.—Dokumentacja projektowa powinna uwzględniać minimalne wymagania określone w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

- 9) informację o minimalnym udziale lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4a Ustawy– w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 10) postanowienie udzielające zgody na odstępstwo, o którym mowa w art. 9 Ustawy, jeżeli zostało wydane.

### **3. projekt techniczny obejmujący:**

- 1) projektowane rozwiązania konstrukcyjne obiektu wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych,
- 2) charakterystykę energetyczną – w przypadku budynków,
- 3) projektowane niezbędne rozwiązania techniczne oraz materiałowe,
- 4) w zależności od potrzeb – dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,
- 5) inne opracowania projektowe;
  - a) w zależności od potrzeb – w przypadku drogi krajowej lub wojewódzkiej oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą, zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
  - b) opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1 Ustawy.

## **IV. Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia w ramach Etapów.**

1. **I Etap** – opracowanie i przekazanie kompletnej dokumentacji projektowej budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych w Świnoujściu przy ul. Okólnej, niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę tzn.:
  - 1) Wykonawca jest zobowiązany do współpracy z Zamawiającym w zakresie otrzymania uchwały lokalizacyjnej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Okólnej w Świnoujściu przy współpracy z Zamawiającym.
  - 2) **Wykonanie projektu rozbiórki** istniejących budynków, wiat i budynków gospodarczych, nawierzchni utwardzonych i infrastruktury podziemnej wraz z niezbędną wycinkę istniejącego drzewostanu zlokalizowanych przy ul. Okólnej 15 w Świnoujściu na potrzeby oczyszczenia terenu w celu budowy zespołu nowych budynków.
  - 3) **Wykonanie projektu zagospodarowania działki lub terenu.**
  - 4) **Wykonanie projektu architektoniczno-budowlanego.**
  - 5) Opracowanie pełnobrańzowych kosztorysów szacunkowych
  - 6) **Zatwierdzenie dokumentacji przez Zamawiającego:**
    - a) Wykonawca w trakcie realizacji prac projektowych będzie uzgadniał z Zamawiającym rozwiązania techniczne i zakres ww. projektów.
    - b) Wykonawca przedstawi Zamawiającemu dokumentację do zatwierdzenia, a po uzyskaniu jej akceptacji będzie kontynuował prace projektowe.
    - c) Zamawiający w ciągu **10 dni roboczych** dokona analizy i akceptacji projektu w celu dalszej jego realizacji.

- 7) **Uzgodnienie dokumentacji** z wszelkimi służbami dostawcami i odbiorcami mediów oraz jednostkami biorącymi udział w procesie jej tworzenia.
  - 8) **Przedłożenie Zamawiającemu gotowej uzgodnionej dokumentacji projektowej** umożliwiającej złożenie wniosku o pozwolenie na budowę (projekt zagospodarowania działki lub terenu i projekt architektoniczno-budowlany).
  - 9) **Wystąpienie** do Urzędu Miasta Wydziału Architektury i Urbanistyki w Świnoujściu z wnioskiem i niezbędnymi załącznikami o **pozwolenie na budowę**. Wykonawca prac projektowych będzie zobowiązany do czynnego udziału w rozpatrywaniu wniosku o pozwolenie na budowę przez urząd i w przypadku uwag lub wystosowanych postanowień do niezwłocznej ich analizy i poprawy.
  - 10) **Uzyskanie pozwolenia na budowę.**
2. **II Etap** – Wykonanie dokumentacji umożliwiającej wybór Wykonawcy prac i realizacji robót budowlanych, tzn.:
    - 1) **Wykonanie pełnobrańzowego projektu technicznego**
    - 2) **Wykonanie projektu technicznego rozbiórek**
    - 3) **Wykonanie Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót**
    - 4) **Wykonanie pełnobrańzowej dokumentacji kosztorysowej wraz z przedmiarem robót** (kosztorysy inwestorskie z podziałem na branże, przedmiar robót, kosztorys inwestorski zerowy).
  3. **III Etap** – sprawowanie nadzoru autorskiego nad wykonaną w Etapie I i II dokumentacją.
    - 1) **Nadzór autorski** – odpowiedzi na pytania Oferentów na etapie wyłaniania Wykonawcy prac budowlanych oraz sprawowanie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji prac budowlanych po wyborze Wykonawcy.