

SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na usługi pn.:

Budowa budynku z mieszkaniami treningowymi i salami rehabilitacyjno-terapeutycznymi dla DPS– wykonanie dokumentacji projektowej

Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej budowy budynku z mieszkaniami treningowymi i salami rehabilitacyjno-terapeutycznymi dla Domu Pomocy Społecznej w Zaskoczynie wraz z uzyskaniem w imieniu i na rzecz Zamawiającego, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, dokumentu uprawniającego Zamawiającego do rozpoczęcia i realizacji robót budowlanych.

Celem zamawiającego jest uzyskanie kompletnej dokumentacji projektowej budynku projektowanego oraz istniejącego budynku (z którego zostanie przeniesiona część działalności Domu Pomocy Społecznej) niezbędnej na potrzeby przygotowania, wszczęcia i udzielenia przez Zamawiającego zamówienia publicznego na wykonanie robót budowlanych oraz na wykonanie wyposażenia obiektu dla zamierzenia inwestycyjnego oraz zapewnienie Zamawiającemu warunków formalno - prawnych do zgodnego z przepisami prawa rozpoczęcia i prowadzenia ww. robót budowlanych oraz oddania przedmiotowego obiektu do użytkowania. Zamawiający wymaga aby Wykonawca sporządził dokumentację projektową w specjalności: architektonicznej, konstrukcyjno – budowlanej, drogowej, sanitarnej, elektroenergetycznej i teletechnicznej. Dokumentacja projektowa (w tym przedmiary i kosztorysy) winna obejmować także wszelkie elementy wyposażenia budynku i zagospodarowania terenu.

Przedmiot zamówienia obejmuje w szczególności:

1. Uzyskanie niezbędnych podkładów mapowych do celów projektowych dla pełnego zakresu prac projektowych (sporządzenie aktualnej mapy do celów projektowych) oraz wykonanie wszelkich pomiarów niezbędnych do wykonania przedmiotu niniejszego zamówienia
2. Opracowanie opinii geotechnicznej w zakresie niezbędnym do wykonania dokumentacji projektowej oraz do prowadzenia robót budowlanych, *w ilości 3 egzemplarzy w wersji papierowej oraz 1 egzemplarza w wersji elektronicznej.*
3. Uzyskanie w imieniu i na rzecz Zamawiającego decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, o której mowa w art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Opracowanie koncepcji dla zamierzenia inwestycyjnego w zgodności z uzyskaną decyzją, o której mowa w pkt. 3 w ilości 2 egzemplarzy w wersji papierowej oraz jednego egzemplarza w wersji elektronicznej.
5. Uzyskanie wszelkich uzgodnień, warunków technicznych od gestorów sieci, decyzji, oraz opinii niezbędnych dla prawidłowego wykonania zamówienia.
6. Opracowanie kompletnego projektu budowlanego dla zamierzenia inwestycyjnego na podstawie zatwierdzonej przez Zamawiającego koncepcji w zakresie niezbędnym do uzyskania dokumentu uprawniającego do rozpoczęcia robót budowlanych *w ilości 5 egzemplarzy w wersji papierowej oraz jednego egzemplarza w wersji elektronicznej*
7. Opracowanie projektów technicznych wszystkich branż *w ilości 5 egzemplarzy w wersji papierowej oraz jednego egzemplarza w wersji elektronicznej.*
8. Opracowanie charakterystyki energetycznej *w ilości 5 egzemplarzy w wersji papierowej oraz jednego egzemplarza w wersji elektronicznej*

9. Opracowanie projektów wykonawczych wszystkich branż uszczegółwiających projekty techniczne w ilości 5 egzemplarzy w wersji papierowej oraz jednego egzemplarza w wersji elektronicznej
10. Sporządzenie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót (STWiOR) – w ilości 5 egzemplarzy w wersji papierowej oraz jednego egzemplarza w wersji elektronicznej
11. Opracowanie projektu aranżacji wnętrz wraz z zestawieniem całości projektowanego wyposażenia w ilości 5 egzemplarzy w wersji papierowej oraz jednego egzemplarza w wersji elektronicznej
12. Opracowanie instrukcji bezpieczeństwa pożarowego w ilości 2 egzemplarzy w wersji papierowej oraz jednego egzemplarza w wersji elektronicznej.
13. Uzyskanie w imieniu i na rzecz Zamawiającego na podstawie udzielonego pełnomocnictwa dokumentu uprawniającego Zamawiającego do rozpoczęcia robót budowlanych.
14. Opracowanie kosztorysów inwestorskich w ilości 2 egzemplarzy w wersji papierowej, jednego egzemplarza w wersji elektronicznej oraz w wersji edytowalnej ath.
15. Opracowanie przedmiarów robót budowlanych w ilości 2 egzemplarzy w wersji papierowej, jednego egzemplarza w wersji elektronicznej oraz w wersji edytowalnej ath.
16. Opracowanie wizualizacji obiektu w formacie 3D (wizualizacja zewnętrzna oraz wizualizacja wnętrz).

- Poprzez formę elektroniczną projektu budowlanego należy rozumieć:
 - zapisanie plików w formacie dwg lub zamiennym,
 - zeskanowaną opieczętowaną przez Starostwo Powiatowe w Pruszczu Gdańskim wersję dokumentów, stanowiącą załącznik do decyzji o pozwoleniu na budowę.
- Poprzez formę elektroniczną projektu technicznego należy rozumieć:
 - zapisanie plików w formacie dwg lub zamiennym,
 - zeskanowaną ostateczną wersję dokumentów (z podpisami i pieczętkami).
- Poprzez formę elektroniczną projektu wykonawczego należy rozumieć:
 - zapisanie plików w formacie dwg lub zamiennym,
 - zeskanowaną ostateczną wersję dokumentów (z podpisami i pieczętkami).
- Poprzez formę elektroniczną STWiOR należy rozumieć: zeskanowaną ostateczną wersję dokumentów (z podpisami i pieczętkami).
- Poprzez formę elektroniczną przedmiarów i kosztorysu inwestorskiego należy rozumieć:
 - zapisanie plików w formacie ath,
 - zeskanowaną ostateczną wersję dokumentów (z podpisami i pieczętkami).
- Poprzez formę elektroniczną audytu energetycznego, instrukcji bezpieczeństwa pożarowego, należy rozumieć:
 - zeskanowaną ostateczną wersję dokumentów (z podpisami i pieczętkami).

I. Obowiązki wykonawcy niewiążące się z dodatkowym wynagrodzeniem

1. Zapoznanie się dokumentami będącymi w posiadaniu Zamawiającego przed rozpoczęciem prac projektowych.
2. Sprawdzenie w terenie warunków wykonania zamówienia. Wykonanie wszelkich niezbędnych odkrywek, pomiarów, badań i sprawdzeń.
3. Weryfikacja wydajności hydrantów zapewniających zabezpieczenie obiektu na cele p.poż.

4. Konsultacje z Zamawiającym na każdym etapie projektowania dokumentacji dotyczące istotnych elementów mających wpływ na późniejsze koszty realizacji inwestycji.
5. Przeprojektowanie wszelkiej infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenu) itp. jeżeli w wyniku uzgodnień zajdzie taka konieczność.
6. Uczestniczenie w spotkaniach koordynacyjnych dotyczących realizowanego opracowania w siedzibie Zamawiającego, w terenie lub on-line w zależności od potrzeb.
7. Udzielanie odpowiedzi na pytania związane z dokumentacją projektową składane w trakcie trwania procedury na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, nie dłuższym niż 3 dni od dnia przekazania pytania Wykonawcy.
8. Dwukrotne zaktualizowanie kosztorysów inwestorskich oraz dokonanie ich podziału na części, jeżeli żądanie takie Zamawiający zgłosi w terminie dwóch lat, licząc od daty sporządzenia protokołu odbioru końcowego.
9. Wykonanie projektu zieleni.
10. Uzyskania odstępstwa od przepisów techniczno – budowlanych, o którym mowa w art. 9 ustawy Prawo budowlane – jeśli w trakcie prac projektowych zajdzie taka konieczność.
11. Uzyskanie stanowiska Państwowej Inspekcji Pracy dla opracowanego projektu – jeśli zajdzie taka konieczność.
12. Uzyskania dokumentów niezbędnych do złożenia oświadczenia przez Zamawiającego o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w przypadku gdy zajdzie taka konieczność.

II. Opis stanu istniejącego:

Nieruchomość przeznaczona pod zabudowę zlokalizowana jest na terenie gminy Trąbki Wielkie w miejscowości Zaskoczyn. Teren na którym planowane jest posadowienie budynku stanowi w szczególności dz. nr 202, 201/1 obręb 0018 Warcz. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej i jest uzbrojona w infrastrukturę techniczną – sieć elektroenergetyczną oraz sieć wodociągową i kanalizacji deszczowej. Ścieki sanitarne odprowadzane są do istniejących zbiorników na nieczystości (szambo). Na terenie planowanej inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Działka na której planowana jest realizacja inwestycji jest częściowo zabudowany i wyposażona w infrastrukturę na potrzeby Domu Pomocy Społecznej.

III. Założenia projektowe

Planowana inwestycja będzie stanowić część kompleksu budynków Domu Pomocy Społecznej przeznaczonych dla osób przewlekle chorych, ze szczególnymi potrzebami. Zastosowane rozwiązania projektowe muszą spełniać standardy określone w rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 23.08.2012 r. w sprawie domów pomocy społecznej oraz w Rozporządzeniu Ministra Rodziny i Polityki Społecznej z dnia 30 października 2023 r. w sprawie mieszkań treningowych i wspomaganych.

Zamawiający planuje wykonać budynek dwukondygnacyjny, wybudowany w technologii tradycyjnej, wyposażony w infrastrukturę techniczną (wod-kan, instalację elektryczną, c.o., c.w.u., instalację

teletechniczną, klimatyzację, wentylację, instalacje niskoprądowe, monitoring, alarm, fotowoltaikę). W projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć ciągi komunikacyjne bez barier architektonicznych, umożliwiające swobodne poruszanie się pomiędzy istniejącymi budynkami a budynkiem projektowanym a także projekt zieleni. Ogrzewanie budynku zapewnione z istniejącej kotłowni na olej opałowy (w przypadku niewystarczającej mocy kotła lub w przypadku braku możliwości technicznej włączenia się do istniejącego kotła Wykonawca w dokumentacji projektowej wykona technologię kotłowni). Wykonawca jest zobowiązany także do weryfikacji mocy przyłączeniowej z sieci elektroenergetycznej celem zaprojektowania zasilania projektowanego budynku w energię elektryczną oraz dokonania stosownych zmian z dokumentach będących w obiegu prawnym pomiędzy Zamawiającym a gestorem sieci elektroenergetycznej. Jeśli zajdzie konieczność ingerencji w istniejące na terenie inwestycji budynki lub instalacje wówczas projektant obejmie takowe prace swoim opracowaniem projektowym.

W założeniu projektowym budynek będzie pełnić funkcję obiektu rehabilitacyjno-terapeutycznego składającego się z:

1. Część przeznaczona do rehabilitacji:

- Mieszkanie treningowe

- mieszkania treningowe z pomieszczeniami dwuosobowymi oraz pomieszczeniem jednoosobowym,
- łazienki,
- kuchnie lub aneksy kuchenne,
- komunikacja wewnętrzna,

Ponadto wobec faktu, iż Zamawiający zamierza przenieść część działalności Domu Pomocy Społecznej z istniejącego budynku do części nowoprojektowanej, w dokumentacji projektowej należy ująć także wszelkie roboty budowlane w istniejącym budynku niezbędnych dla zmiany sposobu użytkowania obiektu i przystosowania go do pełnienia funkcji zamierzonych przez Zamawiającego – magazyn dokumentacji oraz pokój mieszkalny z pełnym węzłem sanitarnym i aneksem kuchennym. Przed opracowaniem dokumentacji projektowej dla tej części zamierzenia wykonawca będzie zobowiązany opracować inwentaryzację wraz z oceną stanu technicznego budynku. Budynek którego opracowanie dotyczy został wskazany przez Zamawiającego na załączniku graficznym nr 1.

Należy zaprojektować także inne pomieszczenia oraz elementy zagospodarowania terenu niezbędne do zapewnienia zgodności dokumentacji z przepisami prawa oraz pozwalających użytkownikowi użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem.

Projekt aranżacji wnętrz poza wyposażeniem meblowym i sanitarnym winien zawierać elementy wyposażenia sal rehabilitacyjnych oraz terapii elementy te zostaną uzgodnione z Zamawiającym na etapie opracowywania dokumentacji projektowej.

Założenia projektowe mogą ulec zmianie na etapie opracowywania dokumentacji projektowej, jeżeli okaże się że założenia Zamawiającego nie są możliwe do spełnienia ze względu na uzyskane warunki i uzgodnienia, stan techniczny obiektu a także ze względu na obowiązujące przepisy prawa.

IV. UWAGI DO ZAMÓWIENIA

1. Rozwiązania projektowe winny spełniać wymogi w zakresie dostępności dla osób z niepełnosprawnościami a w szczególności dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich (m. in. wózkach zasilanych elektrycznie).
2. **Dokumentacja projektowa będzie służyła jako opis przedmiotu zamówienia w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane w oparciu o ustawę Prawo zamówień publicznych oraz do realizacji (na tej podstawie) pełnego zakresu zaplanowanych robót budowlanych:**
 - 1) w swej treści powinna określić przedmiot zamówienia, w tym w szczególności technologię robót, materiały i urządzenia w sposób nie utrudniający uczciwej konkurencji,
 - 2) dokumentacja powinna określać parametry techniczne i funkcjonalne przyjętych rozwiązań materiałowych czy wybranej technologii.
3. Przedmiotu zamówienia nie można opisywać przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego Wykonawcę, jeżeli mogłoby to doprowadzić do uprzywilejowania lub wyeliminowania niektórych wykonawców lub produktów chyba że jest to uzasadnione specyfiką przedmiotu zamówienia i zamawiający nie może opisać przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważny”. W przypadku opisanie przedmiotu zamówienia przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia i użyciu wyrażenia „lub równoważny” należy podać minimalne parametry techniczne do których będą odnosić się wykonawcy wykazujący równoważność zaoferowanych rozwiązań.
4. Rozwiązania projektowe winny spełniać wszelkie wymagania wynikające z obowiązujących przepisów prawa i dobrych praktyk w zakresie ochrony p.poż. oraz wymagań sanitarno-higienicznych.
5. Poprzez koncepcję Zamawiający rozumie przedstawienie w formie graficznej układu funkcjonalno-przestrzennego projektowanych pomieszczeń oraz wizualizacji przestrzennej projektowanego obiektu, a także część opisową koncepcji wskazującą podstawowe rozwiązania techniczne. Koncepcja winna składać się między innymi z: rzutu parteru, elewacji, projektu zagospodarowania terenu i części opisowej. Koncepcja winna zostać opracowana na aktualnej mapie do celów projektowych oraz podpisana przez projektanta z uprawnieniami w specjalności architektonicznej.

Sporządziła: Barbara Migza-Rabiega