

## Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia

INWESTOR : **Gmina Busko-Zdrój**

**al. Mickiewicza 10**

**28-100 Busko-Zdrój**

OBIEKT : Rozbudowa Zespołu Placówek Oświatowych w Dobrowodzie

Dobrowoda 26

28-100 Busko-Zdrój

LOKALIZACJA: Obr. Dobrowoda, dz. nr 19/1, 19/5, 19/6, 19/16, 19/24, 19/17, 19/23, 19/22  
gm. Busko-Zdrój

**KODY CPV**                    **71000000-8** Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne

**71248000-8** Nadzór nad projektem i dokumentacją

OPRACOWAŁ: mgr inż. Zbigniew Klepacz

Busko-Zdrój · lipiec 2024

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

### I. CZĘŚĆ OPISOWA str.3

#### 1. OGÓLNY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA str.3

#### 2. SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA str.4

### II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA str.10

### III. CZĘŚĆ GRAFICZNA str.12

## I. CZĘŚĆ OPISOWA

### Podstawa opracowania:

Program funkcjonalno-użytkowy wykonano w oparciu o:

- a) Wytyczne i materiały do projektowania przekazane przez Administratora obiektu.
- b) Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500
- d) Polskie Normy i przepisy budowlane

## 1. OGÓLNY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### 1.1. Przedmiot i zakres zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kompleksowej wielobranżowej dokumentacji projektowej zadania pn.: **„Rozbudowa Zespołu Placówek Oświatowych w Dobrowodzie - poprawa warunków nauczania w jednostce budżetowej Gminy Busko – Zdrój”** wraz z budową łącznika, zagospodarowaniem terenu na działkach nr 19/1, 19/5, 19/6, 19/16, 19/24, 19/17, 19/23, 19/22 obr. Dobrowoda gm. Busko-Zdrój oraz infrastrukturą towarzyszącą z uwzględnieniem poniższych wytycznych oraz wymagań określonych obowiązującymi przepisami prawa dla tego typu obiektów.

Działki nie są objęte Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Na działce oznaczonej numerem 19/1 obr. Dobrowoda gm. Busko-Zdrój, usytuowany jest istniejący budynek Zespołu Placówek Oświatowych, który wykorzystywany jest obecnie na cele szkolno-przedszkolne. Budynek składa się z dwóch części. Pierwsza od strony północnej została zbudowana w 1906r. na planie prostokąta o wymiarach 20 x 11,5 m i wysokości ok. 10,7m. W latach powojennych został rozbudowany o parterową przybudówkę o wymiarach 6,15 x 12,1 m i poddany remontowi. Jest to obiekt dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony .

Konstrukcja budynku murowana z cegły pełnej. Mury fundamentowe z kamienia. Stropy żelbetowe wylewane na mokro na wieńcach żelbetowych. Dach wysoki dwuspadowy o konstrukcji drewnianej z nieużytkowym poddaszem w części parterowej kryty blachodachówką. Schody monolityczne żelbetowe. Istniejący budynek szkoły został połączony łącznikiem z salą sportową.

Od strony północnej budynku na działce oznaczonej nr 19/1 w 2010 roku została dobudowana sala gimnastyczna wraz z prowadzącym do niej łącznikiem.

Na omawianej działce znajduje się również zbiornik bezodpływowy. W części południowej ww. działki zlokalizowane jest boisko wielofunkcyjne wraz z placem zabaw. Wjazd na przedmiotową działkę odbywa się od strony północnej z drogi głównej.

Działka 19/1 uzbrojona jest w sieć wodociagową, kanalizację sanitarną doprowadzoną do zbiornika bezodpływowego, kanalizację deszczową. Przez działkę 19/1 przebiega napowietrzna linia energetyczna niskiego napięcia oraz telefoniczna wzdłuż drogi wojewódzkiej.

## **2. SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

### **2.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu - projektowanego budynku:**

- a) projektowany w ramach rozbudowy Zespołu Placówek Oświatowych w Dobrowodzie budynek przedszkola winien być budynkiem parterowym z poddaszem użytkowym, 2 oddziałowym (po 25-30 dzieci w każdym oddziale) w kształcie prostokąta usytuowany wzdłuż istniejącego budynku wraz z łącznikiem umożliwiającym komunikację pomiędzy częścią istniejącą a dobudowaną,
- b) Zamawiający zakłada, że rozbudowa budynku przedszkola zostanie zaprojektowana na działce oznaczonej numerem 19/15, 19/16 oraz 19/1,
- c) budynek winien być zaprojektowany w technologii tradycyjnej z rozwiązaniami projektowymi i zastosowaniem materiałów i urządzeń, które skutecznie polepszą energooszczędność nowego obiektu,
- d) budynek winien być w pełni dostosowany dla osób niepełnosprawnych,
- e) rozwiązania architektury powinny uwzględniać skalę i potrzeby dziecka,
- f) wykończenie wewnętrzne i zewnętrzne budynku powinno być dostosowane do potrzeb dzieci zapewniając im poczucie bezpieczeństwa,
- g) materiały wykończeniowe powinny być bezpieczne dla dzieci i odporne na zniszczenie,
- h) budynek winien być wyposażony w instalacje wewnętrzne oraz zewnętrzne:
  - wentylacji i klimatyzacji,
  - sanitarne - wod.-kan. (odprowadzenie ścieków do nowo zaprojektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na działce oznaczonej nr 19/6 obr. Dobrowoda gm. Busko-Zdrój). W przypadku nie uzyskania zgody i warunków przyłączenia i zrzutu ścieków do nowo projektowanej sieci kanalizacyjnej należy zaprojektować szambo),
  - hydrantowa,
  - c.o. , gazowa,
  - elektryczną, teletechniczną,
  - deszczową.
- i) Pomieszczenia teletechniczne, kotłownia

- j) na parterze budynku przedszkola zlokalizować należy:
- pomieszczenia w postaci dwóch sal przedszkolnych (każda dla 25-30 osób wraz z niezbędną powierzchnią użytkową dla dzieci),
  - każda z sal powinna być zróżnicowana kolorystycznie, aby ułatwić dzieciom komunikację i orientację w przestrzeni,
  - szatnię przeznaczoną dla dzieci przedszkolnych,
  - w rejonie szatni należy przewidzieć WC ogólnodostępny od strony holu głównego (męski, damski, dla niepełnosprawnych),
  - pomieszczenie magazynu gospodarczego dla przedszkola oraz na artykuły higieniczne,
  - pomieszczenie przeznaczone do redystrybucji posiłków wspólne dla przedszkola i szkoły wraz z niezbędnymi pomieszczeniami towarzyszącymi,
  - pomieszczenie pełniące funkcję pralni, suszenia bielizny pościelowej, przechowywania strojów do występów, magazyn sprzętu przedszkolnego oraz sprzętu terenowego,
  - pomieszczenie socjalne dla personelu przedszkola
  - pomieszczenie ze schowkiem na leżaki,
  - pokój dla personelu pedagogicznego oraz pokój dla obsługi księgowo – kadrowej,
- k) w istniejącym budynku Placówki Oświatowej po przeniesieniu przedszkola należy zlokalizować:
- duży hol
  - pomieszczenie dla logopedy, psychologa, pedagoga, które również będzie wykorzystywane na zajęcia rewalidacyjne, korekcyjno-kompensacyjne (wspólne dla przedszkola i szkoły),
  - pomieszczenie higienistki,
  - pracownię informatyczną z przystosowaniem do zajęć z robotyki (sala do 25 osób),

**2.2. W zakresie zagospodarowania terenu planuje się:**

- ciągi piesze, jezdne, parking oraz strefę rekreacyjną,
- ogrodzenie,
- nowy zjazd z drogi wojewódzkiej,
- wykonanie placu zabaw,
- usunięcie ewentualnych kolizji,
- wykonanie nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej,
- małą architekturę,
- zagospodarowanie działki nr 19/15, 19/16 powinno uwzględniać sąsiednią działkę, na której znajduje się: szkoła, plac zabaw, hala sportowa oraz boisko. Całość powinna tworzyć kompleks szkolny.

### 2.3. Zakres prac projektowych obejmuje:

- a) wykonanie autorskiego projektu, który umożliwi w zaprojektowanej przestrzeni prowadzenie działań wzbogacających oraz zaspokajających potrzeby dzieci w różnych obszarach aktywności, które będą dawały szansę rozwoju i zainteresowań dzieci w wieku przedszkolnym oraz sprzyjały integracyjnemu charakterowi budynku przedszkola,
- b) inwentaryzację techniczną istniejącego stanu obiektu placówki szkolnej,
- c) ekspertyzę techniczną/ocenę stanu technicznego budynku Zespołu Placówek Szkolnych,
- d) przygotowanie map do celów projektowych i podkładów geodezyjnych niezbędnych do wykonania prac projektowych,
- e) wykonanie odwiertów w celu określenia kategorii geotechnicznej gruntu wraz z wykonaniem dokumentacji geotechnicznej,
- f) uzyskanie wszystkich niezbędnych opinii, uzgodnień, decyzji administracyjnych i innych warunków (np.: jeżeli będzie taka konieczność - decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, pozwolenia wodno-prawnego, itp.) prawomocnego pozwolenia na budowę,
- g) udział w spotkaniu organizacyjnym, na którym omówione i przedstawione zostaną szczegółowo wszystkie wytyczne projektowanego budynku, które przewidział Zamawiający jak również te, których nie przewidział a są niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektu,
- h) wykonanie szczegółowej koncepcji zawierającej zagospodarowanie terenu, rzuty, kolorystykę elewacji oraz wizualizację komputerową 3D (minimum 4 widoki) dla każdej z koncepcji. Mile widziana wizualizacja komputerowa 3D budynku i zagospodarowania terenu w jakości fotorealistycznej przy wykonaniu efektów graficznych tj. zaawansowane efekty oświetlenia, cieniowanie, przezroczystość, wypukłość powierzchni. Wizualizacje powinny mieć możliwości opcji ZOOM,
- i) pozyskanie od właściwych jednostek w imieniu Zamawiającego warunków podłączeniowych w zakresie poboru wody, energii elektrycznej, gazu, obsługi telekomunikacyjnej oraz zrzutu ścieków sanitarnych i wód deszczowych,
- j) wykończenie wewnętrzne i zewnętrzne budynku powinno być dostosowane do potrzeb dzieci, kształtując w nich poczucie piękna, estetyki i bezpieczeństwa,
- k) wykonanie analizy opłacalności zastosowania odnawialnych źródeł energii w kontekście doboru sposobu ogrzewania budynku – /etap I/ (istniejący budynek, Sala gimnastyczna ogrzewana jest gazem),
- l) projekt (oddzielny) obejmujący kompletne wyposażenie i umeblowanie wszystkich pomieszczeń z dokładnym opisem (wymiały i zastosowany materiał),
- m) wykonanie kompleksowego projektu zagospodarowania działki, projektu architektoniczno-budowlanego oraz technicznego (z uwzględnieniem wytycznych funkcjonalnych) z instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi oraz z zagospodarowaniem zewnętrznym terenu, ogrodzeniem i komunikacją drogową,
- n) wykonanie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych objęte zakresem dokumentacji projektowej we wszystkich branżach,

- o) wykonanie przedmiarów robót i kosztorysów inwestorskich dla każdej branży oddzielnie oraz osobno dla wyposażenia,
- p) dokonanie podziału działki numer 19/23 obr. Dobrowoda gm. Busko-Zdrój na całej długości celem wydzielenia pod drogę gminną celem połączenia z istniejącą działką o nr 19/21 obr. Dobrowoda gm. Busko-Zdrój,
- q) uzyskanie wszystkich niezbędnych warunków technicznych, opinii i decyzji administracyjnych umożliwiających realizację przedmiotowego zadania (w tym uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę),
- r) kubatura projektowanego obiektu i jego poszczególnych pomieszczeń, ich wysokości winny wynikać z obowiązujących przepisów techniczno- budowlanych i norm (na ewentualne odstępstwa od przepisów techniczno- budowlanych należy uzyskać stosowne zgody),
- s) wykonanie projektu instalacji obsługujących gospodarkę wodno-ściekową dla przedmiotowej inwestycji obejmującej min:
  - wewnętrzną instalację wodociągową,
  - wewnętrzną instalację hydrantową,
  - wewnętrzną kanalizację sanitarną,
- t) wykonanie projektu instalacji centralnego ogrzewania (c.o.) - (kotłownia gazowa wraz z alternatywnym źródłem ciepła w postaci pompy ciepła wraz z instalacją fotowoltaiczna),
- u) wykonanie projektu zewnętrznej instalacji - kanalizacji sanitarnej i deszczowej obejmującej min:
  - instalację zewnętrzną kanalizacji sanitarnej;
  - instalację zewnętrzną kanalizacji deszczowej wraz z rozwiązaniem dotyczącym odprowadzenia i gromadzenia wód opadowych,
- v) wykonanie projektu zewnętrznej instalacji wodnej dla przedmiotowej inwestycji obejmującej min:
  - instalację hydrantową
- w) wykonanie projektu instalacji elektrycznych obejmujących min projekty:
  - oświetlenia ogólnego
  - oświetlenia awaryjnego
  - oświetlenia ewakuacyjnego
  - oświetlenia zewnętrznego
  - gniazd wtykowych ogólnego przeznaczenia
  - instalacji dla potrzeb wentylacji
  - instalacji odgromowej
  - instalacji teletechnicznej (oddzielne opracowanie)
  - instalacji monitoringu (oddzielne opracowanie)
  - instalacji SSWiN (oddzielne opracowanie)

**UWAGA:**

**W ramach przedmiotu zamówienia należy uzyskać wszelkie decyzje administracyjne i uzgodnienia niezbędne do zaprojektowania przedmiotu zamówienia. Wszelkie opłaty i koszty z tym związane ponosi Wykonawca.**

**2.4. Forma przekazania dokumentacji projektowej:**

- a) inwentaryzacja techniczna istniejącego stanu obiektów oraz ekspertyza techniczna/ocena stanu technicznego obiektów:
  - po 1 egzemplarzu w formie pisemnej;
  - w 1 egzemplarzu w formie elektronicznej w programie ogólnodostępnym – do projektowania;
  - w 1 egzemplarzu w formie elektronicznej w formacie pdf.
- b) projekt koncepcyjny uwzględniający funkcje placówki szkolnej i planowane zagospodarowanie terenu:
  - w 1 egzemplarzu w formie pisemnej;
  - w 1 egzemplarzu w formie elektronicznej w programie ogólnodostępnym – do projektowania;
  - w 1 egzemplarzu w formie elektronicznej w formacie pdf.
- c) projekt budowlany, techniczny/wykonawczy z inwentaryzacją techniczną istniejącego stanu obiektów, ekspertyzą techniczną/oceną stanu technicznego obiektów wraz z wymaganymi dokumentami do uzyskania pozwolenia na budowę należy przekazać:
  - w 6 egzemplarzach w formie pisemnej;
  - w 1 egzemplarzu w formie elektronicznej w programie ogólnodostępnym – do projektowania;
  - w 1 egzemplarzu w formie elektronicznej w formacie pdf.
- d) przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie, STWIORB.
  - w 2 egzemplarzach w formie pisemnej;
  - w 1 egzemplarzu w formie elektronicznej na płycie CD w formacie PDF;
  - w 1 egzemplarzu w formacie KST lub ATH

**2.5. Terminy realizacji:**

Termin realizacji całości zamówienia do **304 dni** od daty zawarcia umowy:

**ETAP I** (łącznie **30 dni** od podpisania umowy)

– opracowanie i przekazanie Zamawiającemu inwentaryzacji technicznej istniejącego stanu obiektu oraz ekspertyzy technicznej/oceny stanu technicznego obiektu – w ciągu **30 dni** od zawarcia umowy;

**ETAP II** (łącznie **95 dni** od podpisania umowy)

– opracowanie i przekazanie Zamawiającemu projektu koncepcyjnego uwzględniającego nową funkcję obiektu oraz planowane zagospodarowanie terenu - w ciągu **65 dni** od zawarcia umowy.

1) Koncepcja musi zawierać zagospodarowanie terenu w tym budynek, rzuty, kolorystykę elewacji oraz wizualizację komputerową (minimum 4 widoki) dla każdej z koncepcji.

2) Przed złożeniem koncepcji Wykonawca zaprezentuje wykonane prace projektowe na spotkaniu koordynacyjnym z Zamawiającym i Użytkownikiem oraz uwzględni wszystkie sugestie



Zamawiającego w koncepcjach, które złoży oficjalnie w terminie wskazanym na wykonanie etapu II. Po oficjalnym złożeniu koncepcji Zamawiający nie wyklucza zorganizowania spotkania, na którym to Wykonawca zaprezentuje złożone koncepcje. Po spotkaniu Zamawiający zastrzega sobie prawo do wprowadzenia istotnych zmian w przedłożonych koncepcjach. Biorąc niniejsze pod uwagę Zamawiający zastrzega sobie możliwość końcowego zaakceptowania koncepcji nawet do 1 miesiący od daty oficjalnego złożenia.

Naniesienie przez Wykonawcę poprawek wg uwag Zamawiającego i ponowne przekazanie opracowania do akceptacji – w ciągu **14 dni** od dnia ich otrzymania.

Akceptacja Zamawiającego – w ciągu **7 dni** od otrzymania zaktualizowanego dokumentu.

### **ETAP III** (łącznie **304 dni** od podpisania umowy):

– opracowanie i przekazanie Zamawiającemu projektu budowlanego i technicznego wykonawczego dedykowanego *rozbudowie, przebudowie budynku Zespołu Placówek Oświatowych w Dobrowodzie* (wszystkie niezbędne branże, w tym: branża zagospodarowanie terenu, architektura, konstrukcja, wszystkie instalacje wewnętrzne oraz zewnętrzne, przyłącza, zaprojektowanie zbiornika na nieczystości ciekłe (opcjonalnie podłączenie do nowoprojektowanej kanalizacji sanitarnej), usunięcie kolizji i zaprojektowanie ewentualnych przekładek sieci oraz wizualizacja obiektu) - w ciągu **160 dni** od zakończenia etapu II, - uzyskanie wszystkich niezbędnych warunków technicznych, opinii i decyzji administracyjnych (w tym stosowne uzgodnienia z Państwową Inspekcją Sanitarną, Strażą Pożarną, Świętokrzyskim Zarządem Dróg Wojewódzkich, decyzję o pozwoleniu na budowę) - w ciągu **160 dni** od zakończenia etapu II,

- opracowanie i przekazanie Zamawiającemu przedmiarów robót, kosztorysów inwestorskich, STWIORB - w ciągu **160 dni** od zakończenia etapu II,

- dokonanie podziału działki numer 19/23 obr. Dobrowoda gm. Busko-Zdrój na całej długości celem wydzielienia pod drogę gminną celem połączenia z istniejącą działką o nr 19/21 obr. Dobrowoda gm. Busko-Zdrój.

Zamawiający zobowiązuje się do dokonania analizy otrzymanych opracowań, przekazania ewentualnych uwag lub akceptacji – w ciągu **14 dni** od otrzymania kompletnych dokumentów.

Naniesienie przez Wykonawcę poprawek wg uwag Zamawiającego i ponowne przekazanie opracowań do akceptacji – w ciągu **14 dni** od dnia ich otrzymania.

Akceptacja Zamawiającego – w ciągu **14 dni** od otrzymania zaktualizowanych dokumentów.

Zamawiający sporządzi Protokół Kompletności będący podstawą przygotowania i przekazania przez Projektanta/Wykonawcę wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Wykonawca w ciągu **7 dni** od otrzymania Protokołu Kompletności przygotowuje i przekazuje Zamawiającemu wypełniony wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

- Dokumentacja projektowa jest chroniona prawem autorskim, a Wykonawca przeniesie na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do rozporządzania i korzystania z dokumentacji projektowej, które polegać będą na realizacji na podstawie dokumentacji projektowej, posługiwania się dokumentacją projektową przez właściwe organy administracyjne m. in. w celu udzielenia zamówienia publicznego, prezentacji dokumentacji projektowej w ramach organizowanych przez Zamawiającego lub inne podmioty.

- Ustala się, że miejscem odbioru dokumentacji projektowej lub jej części jest siedziba Zamawiającego

## **2.6. Płatności:**

Zapłata będzie następować na podstawie faktur częściowych i końcowej w terminie 30 dni od daty złożenia poprawnie wystawionych dokumentów, na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę, tj.

- a) 10 % wartości zamówienia - po opracowaniu i przekazaniu Zmawiającemu inwentaryzacji technicznej istniejącego stanu obiektów oraz ekspertyzy technicznej/oceny stanu technicznego obiektów (po zakończeniu zakresu prac projektowych ETAPU I)
- b) 20 % wartości zamówienia – po akceptacji przez Zamawiającego projektu koncepcyjnego wraz z planowanym zagospodarowaniem terenu (po zakończeniu zakresu prac projektowych ETAPU II)
- c) 60 % wartości zamówienia – po przekazaniu Projektantowi/Wykonawcy Protokołu Kompletności (dot. zakresu ETAPU III)
- d) 10 % wartości zamówienia – po uzyskaniu przez Zamawiającego prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę.

## **II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

### **1. DOKUMENTY I PRZEPISY**

1.1. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zamawiający - Gmina Busko-Zdrój, posiada dokumenty stwierdzające jej prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

1.2. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego:

- Prawo budowlane -ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2454 ze zm.),
- Ustawa z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 ze zm.);

- Rozporządzenie 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);

### **III. CZĘŚĆ GRAFICZNA**

1. Plan zagospodarowania terenu -1:500

2. Dokumentacja fotograficzna



Zdjęcie nr 1 - Budynek Placówki oświatowej od strony północnej.



Zdjęcie nr 2 - Budynek Placówki Oświatowej od strony wschodniej.



Zdjęcie nr 3 - Budynek Placówki Oświatowej od strony zachodniej.





Zdjęcie nr 4 - Budynek Placówki Oświatowej od strony południowej.