

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

I. NAZWA ZAMÓWIENIA

Nazwa zamówienia: „Zaprojektowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego 4-kondygnacyjnego, bez podpiwniczenia wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną przy ul. Konopnickiej w Białogardzie, dz. nr 712 i dz. nr 283/2 obręb 0017 wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę i pełnieniem nadzoru autorskiego”.

II. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest *zaprojektowanie* budynku mieszkalnego wielorodzinnego 1 lub 2-klatkowego, 4-kondygnacyjnego, bez podpiwniczenia, wraz z zagospodarowaniem terenu (parkingi, chodniki, wjazdy, wyjazdy, tereny zielone, nasadzenia zastępcze, miejsce na gromadzenie odpadów komunalnych wraz z pergolą) i infrastrukturą techniczną oraz drogową na terenie dz. nr 712, obręb 0017 przy ul. Konopnickiej w Białogardzie oraz działki 283/2 obręb 0017 m. Białogard o pow. 23 m², co ma na celu pokrycie linii zabudowy z granicą działki od strony ul. Świętochowskiego (podpisany akt notarialny nabycia działki, w trakcie procedowania wpisy do ksiąg wieczystych) *wraz z wykonaniem kosztorysu inwestorskiego i przedmiaru robót oraz pełnieniem pełnobrańzowego nadzoru autorskiego.*

Zamawiający na etapie wszczęcia przedmiotowego postępowania nie jest w stanie precyzyjnie określić powierzchni budynku, ponieważ zależy to głównie od decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ), który będzie akceptował koncepcję budynku (w tym jego wielkość i kształt) wraz z zagospodarowaniem terenu, na który możliwe będzie uzyskanie pozwolenia na budowę.

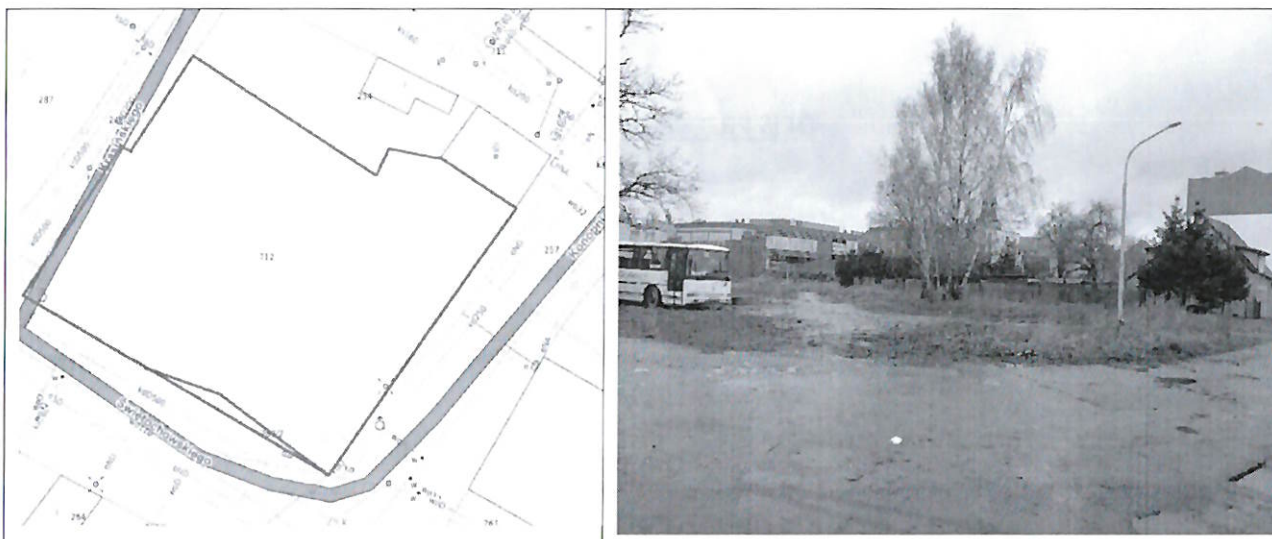
Wobec czego Zamawiający informuje, że preferuje mieszkania o pow. 40-50 m², 2- lub 3-pokojowe oraz oczekuje, że Wykonawca optymalnie zagospodaruje dostępny teren, zachowując obowiązujące warunki techniczne (wymagane odległości, ilość miejsc postojowych, teren biologicznie czynny itd.) i przepisy Prawa Budowlanego, z uwzględnieniem zapisów MPZP oraz uzgodnień z WKZ.

III. STAN ISTNIEJĄCY

1. Teren objęty opracowaniem to działka nr 712 obręb 0017 Białogard, identyfikator działki 320101_1.0017.712 oraz działka 283/2 obręb 0017 Białogard, identyfikator działki 320101_1.0017.283/2.

Powierzchnia działki 712 wynosi 0,1299 ha. Powierzchnia działki 283/2 wynosi 0,0023 ha.

Działki objęte projektem usytuowane są i przedstawiają się następująco (zdjęcie z dn. 16.12.2024 r.):



Działki są niezabudowane, porośnięte drzewami, krzewami. Teren o lekkim pochyleniu w kierunku południowym.

2. MPZP

Działka nr 712 objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP) miasta Białogard zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Białogardu nr LXII/497/2023 z dnia 27 września 2023 r.

Wypis i wyrys stanowi załącznik nr 1 do OPZ.

IV. CEL PRZEDSIĘWZIĘCIA

1. Celem przedsięwzięcia jest kompleksowe opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej.
2. Wykonawca zobowiązany jest w szczególności do realizacji czynności wskazanych w §1 ust. 2 i 3 załącznika nr 2 do SWZ (wzór umowy).
3. Zakres obowiązków Wykonawcy został wskazany treści §3 załącznika nr 2 do SWZ (wzór umowy).

V. WYKAZ OPRACOWAŃ WG ETAPÓW DO WYKONANIA W RAMACH ZAMÓWIENIA

Nazwa i funkcja	Zakres/zawartość/cel/funkcja	Ilość egz.	Uwagi
ETAP I			
Koncepcja wielobranżowa	- opis przyjętych rozwiązań architektonicznych, projekt zagospodarowania terenu, rzuty architektoniczne wszystkich kondygnacji z wrysowaniem pomieszczeń i określeniem ich funkcji oraz dwa charakterystyczne przekroje, - informacja na temat powierzchni kondygnacji, mieszkań, poszczególnych pomieszczeń w	- 2 egz. papierowe - 1 egz. elektroniczny (nośnik USB lub płyta CD/DVD)	Dokumenty opisowe i graficzne zawierające oryginały podpisów, pieczęcie i konieczne uzgodnienia powinny być zapisane w formie kolorowych skanów (PDF).

	ponadto wszystkie elementy określone i wymagane przez WKZ. W zakresie zagospodarowania terenu należy ująć również zagospodarowanie przyległego terenu od ul. Świętochowskiego i ul. Konopnickiej.		kolorowych skanów (PDF).
Ostateczna pozytywna decyzja pozwolenia na budowę		- 1 egz. papierowy - oryginał	
ETAP III			
Projekty techniczne	Branżowe projekty techniczne, które są częścią projektu budowlanego. Projekt techniczny to dokument, musi zawierać szczegółowe rozwiązania techniczno-konstrukcyjne. Obejmować projektowane rozwiązania konstrukcyjne obiektu wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych, projektowaną charakterystykę energetyczną budynków, projektowane niezbędne rozwiązania techniczne oraz materiałowe oraz inne opracowania projektowe dotyczące rozwiązań budowlanych i techniczno-instalacyjnych. Projekt techniczny musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym. Projekt techniczny branży elektrycznej musi zawierać: przeniesienia kabla energetycznego biegnącego przez działkę nr 712, słupa oświetleniowego usytuowanego na ww. działce oraz montaż nowego złącza kablowego.	- 5 egz. papierowych - 5 egz. elektronicznych (nośnik USB lub płyta CD/DVD)	Na nośniku elektronicznym wersja w PDF oraz rysunki w DWG. Dokumenty opisowe i graficzne zawierające oryginały podpisów, pieczęcie i konieczne uzgodnienia powinny być zapisane w formie kolorowych skanów (PDF).
Projekty wykonawcze	Projekty wykonawcze muszą stanowić uzupełnienie i uszczegółowienie projektu budowlanego w zakresie i stopniu dokładności niezbędnych do sporządzenia	- 5 egz. papierowych - 5 egz. elektronicznych (nośnik USB lub płyta CD/DVD)	Na nośniku elektronicznym wersja w PDF oraz rysunki w DWG. Dokumenty opisowe

	<p>mieszkanui, łącznej powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań,</p> <ul style="list-style-type: none"> - koncepcja zagospodarowania terenu tj. rozrysowane dojścia do budynku, chodniki, miejsca parkingowe, tereny zielone i nasadzenia zastępcze, lampy oświetleniowe, wiata śmietnikowa itp., - wizualizacje budynku z pokazaniem kolorystyki elewacji oraz materiałów wykończeniowych, - informacja o planowanym zasileniu budynku w media, - lokalizacja najważniejszych elementów dla poszczególnych instalacji budynku, - opis przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych, - opis projektu instalacji, rzuty i przekroje budynku z naniesionymi trasami instalacji, - wstępny kosztorys inwestorski. 		
Warunki, zgody, uzgodnienia, opinie, ekspertyzy, mapy, do celów projektowych i inne dokumenty (w tym m.in. uzgodnienie z Konserwatorem zabytków, ZEC Białogard)	Niezbędne do przygotowania i złożenia wniosku oraz uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. W przypadku uzgodnień z ZEC konieczne jest uzyskanie szacunkowej wartości przyłączenia budynku do sieci.	- 1 egz. papierowy - oryginały	
ETAP II			
Projekt budowlany (zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany z projektowaną charakterystyką energetyczną wraz z dokumentacją archeologiczną, geologiczno-inżynierską i geotechnicznymi warunkami posadowienia obiektów budowlanych)	Projekt budowlany musi być zgodny z art. 34 ust. 3 Ustawy Prawo Budowlane. Budynek musi być tak zaprojektowany, by cząstkowe wartości wskaźnika EP na potrzeby ogrzewania, wentylacji i przygotowania ciepłej wody nie były większe niż obowiązujące w dniu wydania decyzji pozwolenia na budowę. Projekt musi zawierać	<ul style="list-style-type: none"> - 5 egz. papierowych - 5 egz. elektronicznych (nośnik USB lub płyta CD/DVD) 	Na nośniku elektronicznym wersja w PDF oraz rysunki w DWG. Dokumenty opisowe i graficzne zawierające oryginały podpisów, pieczęcie i konieczne uzgodnienia powinny być zapisane w formie

	przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, przygotowania oferty przez wykonawcę i realizacji robót budowlanych. Projekty wykonawcze muszą zawierać rysunki w skali uwzględniającej specyfikę zamawianych robót i zastosowanych skal rysunków w projekcie budowlanym wraz z wyjaśnieniami opisowymi.		i graficzne zawierające oryginały podpisów, pieczęcie i konieczne uzgodnienia powinny być zapisane w formie kolorowych skanów (PDF).
Kosztorys inwestorski	Musi być zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii 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 określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, ceny i stawki średnie wg Informatora z aktualnego kwartału.	- 1 egz. papierowy - 1 egz. elektroniczny (nośnik USB lub płyta CD/DVD)	Na nośniku elektronicznym wersja w PDF oraz ATH, w miarę możliwości w RDS, RDS7 lub RDSX
Przedmiar robót	Musi być zgodny z Rozporządzeniem 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.	- 1 egz. papierowy - 1 egz. elektroniczny (nośnik USB lub płyta CD/DVD)	Na nośniku elektronicznym wersja w PDF oraz ATH, w miarę możliwości w RDS, RDS7 lub RDSX
Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót	Muszą być zgodne z Rozporządzeniem 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.	- 5 egz. papierowych - 5 egz. elektronicznych (nośnik USB lub płyta CD/DVD)	Na nośniku elektronicznym wersja w PDF.
ETAP IV			

Świadectwo charakterystyki energetycznej	Musi być zgodne z Ustawą z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków i aktami wykonawczymi do Ustawy	- 1 egz. w postaci elektronicznej, opatrzony numerem nadanym w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków oraz kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym osoby uprawnionej	Na nośniku elektronicznym wersja w PDF.
--	--	--	---

1. W ww. opracowaniach należy również uwzględnić inne wymagania Zamawiającego:
 - ogrzewanie sieciowe z ZEC Białogard (na poziomie parteru należy zaprojektować pomieszczenie na węzeł cieplny),
 - na poziomie parteru - pomieszczenie wózkowni i rowerowni oraz jedno pomieszczenie techniczne,
 - na poziomie parteru mieszkania przystosowane dla osób niepełnosprawnych (w miarę możliwości),
 - montaż kuchenki elektrycznej i zlewu w pomieszczeniu kuchni/aneksu kuchennego we wszystkich mieszkaniach,
 - wszystkie lokale z balkonem/balkonem francuskim
 - standard wykończenia „pod klucz”.
2. Wszystkie opracowania muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami na dzień wydania decyzji pozwolenia na budowę.
3. Dokumentacja w wersji papierowej powinna być złożona w segregatory opisane w sposób umożliwiający określenie zawartości bez wglądu do segregatora. Każdy segregator powinien zawierać spis zawartości danego kompletu dokumentacji.
4. Dokumentacja projektowa winna zostać opracowana zgodnie z treścią rozdziału 3 pkt 3.7 SWZ.
5. Zamawiający posiada ważną decyzję Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie nr 402.2024.K na wycinkę drzew, stanowiącą załącznik nr 2 do OPZ. Zamawiający jest w trakcie pozyskania aktualizacji załączonej decyzji, którą udostępni po zawarciu umowy o udzielenie zamówienia publicznego.

VI. NADZÓR AUTORSKI I ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ (stanowiący ETAP IV)

1. Nad prawidłowością realizacji robót budowlanych należy zapewnić pełnienie wielobranżowego nadzoru autorskiego aż do czasu ich odbioru końcowego i uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Zamawiający zakłada skład nadzoru w postaci projektantów branży architektonicznej, konstrukcyjnej, instalacyjnej „sanitarnej”, instalacyjnej „elektrycznej”, instalacyjnej „telekomunikacyjnej” oraz drogowej.
2. Zakres obowiązków nadzoru autorskiego został wskazany w §3 pkt 8 załącznika nr 2 do SWZ (wzór umowy).

VII. TERMINY WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Zgodnie z treścią §2 załącznika nr 2 do SWZ (wzór umowy).

PREZES ZARZĄDU
BIAŁOGARDZKIEGO TOWARZYSTWA
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Sp. z o.o.
mgr Agnieszka Tarnecka