Załącznik nr 1 do umowy nr IM.272……2024 – Opis przedmiotu zamówienia

**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

**Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej dla zadania pn.:**

***„Budowa budynku komunalnego mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Sztumie”***

1. **Opis przedmiotu zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej dla zadania pn.: ***„Budowa budynku komunalnego mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu   
i infrastrukturą techniczną w Sztumie”*** na działce nr 325/1, obręb II miasta Sztum oraz na działkach sąsiednich dla potrzeb zjazdu i przyłączy wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz pełnieniem nadzoru autorskiego.

1. **Zakres opracowania dokumentacji projektowej obejmuje w szczególności:**

**Etap I:**

1. uzyskanie mapy do celów projektowych niezbędnej do opracowania wyżej wymienionej dokumentacji projektowej;
2. wykonanie badań podłoża gruntowego – badania geologiczne, należy uwzględnić wyniki przy posadowieniu budynku;
3. uzyskanie warunków technicznych przyłączenia od gestorów sieci;
4. uwzględnienie istniejącej infrastruktury wraz z ewentualną inwentaryzacją(także zieleni)   
   w stopniu umożliwiającym realizację przedmiotu zamówienia oraz niezbędnych ekspertyz i/lub ocen technicznych;
5. wykonanie koncepcji PZT;
6. wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej dla budynku wielorodzinnego;
7. opracowanie zestawu wizualizacji fotorealistycznych przedstawiających:
8. ogólny widok z lotu ptaka – dwie wersje, każda z innej perspektywy,
9. ogólny widok z perspektywy człowieka – trzy wersje, każda przedstawiająca inną część osiedla w możliwie dużym zakresie.

**Etap II:**

1. sporządzenie **wielobranżowego projektu budowlanego** budynku wielorodzinnego oraz przyłączy wraz z niezbędnymi opiniami i uzgodnieniami umożliwiającymi uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, opracowanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 725 ze zm.) i spełniających wymagania Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 lipca 2022r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022r., poz. 1679);
2. sporządzenie **projektu wykonawczego** uzupełniającego i uszczegóławiającego projektu budowlanego. Projekt ten musi uwzględniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2021r., poz. 2454 ze zm.);
3. sporządzenie **specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych**, przez które należy rozumieć opracowania zawierające w szczególności zbiory wymagań niezbędnych do określenia standardu i jakości wykonania robót w zakresie sposobu wykonania robót budowlanych, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót. Specyfikacje musza uwzględniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2021r., poz. 2454 ze zm.);
4. sporządzenie **przedmiarów robót,** przez które należy rozumieć opracowania zawierające zestawienie przewidywanych do wykonania robót w kolejności technologicznej ich wykonania lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek robót podstawowych oraz wskazaniem podstaw do ustalenia cen jednostkowych robót lub jednostkowych nakładów rzeczowych. Przedmiary muszą uwzględniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2021r., poz. 2454 ze zm.);
5. sporządzenie **kosztorysów inwestorskich** opracowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczenia planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. z 2021r., poz. 2458 ze zm.);
6. sporządzenie informacji bezpieczeństwa i ochrony zdrowia **(BIOZ)** opracowanych zgodnie   
   z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 2003 nr 120 poz. 1126);
7. przygotowanie wniosków o udzielenia odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych oraz uzyskanie tych **odstępstw**, jeśli będą wymagane;
8. uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (jeśli będzie wymagana);
9. opracowanie ostatecznego standardu wykończenia części wspólnych oraz powierzchni użytkowych mieszkań uzgodnionego z Zamawiającym elementów wykończenia wnętrz oraz wyposażenia zawartego w zakresie opracowania;
10. uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę.

**Etap III:**

1. pełnienie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji inwestycji;
2. **Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje m.in. zaprojektowanie:**
3. budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
4. dróg wewnętrznych wraz z miejscami postojowymi (w tym dla osób z niepełnosprawnościami),
5. ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdnych,
6. miejsca gromadzenia odpadów stałych,
7. obiektów małej architektury,
8. zieleni urządzonej,
9. oświetlenia terenu,
10. wszelkich niezbędnych przyłączy od sieci i infrastruktury technicznej.
11. **Wytyczne projektowe**
12. Przy projektowaniu należy dążyć do zapewnienia możliwie wysokiej jakości, funkcjonalności  
     i komfortu przy jednoczesnym zachowaniu racjonalności wydatkowania środków na etapie realizacji oraz eksploatacji obiektu.
13. Zastosować racjonalne rozwiązania prowadzące do optymalizacji kosztów budowy   
    i eksploatacji zespołu mieszkaniowego przy jednoczesnym zachowaniu wysokich właściwości wizualnych, funkcjonalnych i technicznych budynku.
14. W projekcie należy zastosować OZE (ostateczne rozwiązania należy uzgodnić z Zamawiającym).
15. Wielorodzinny budynek mieszkalny:
16. struktura pomieszczeń w budynkach (ostateczne rozwiązania należy uzgodnić   
    z Zamawiającym).
17. konieczność uwzględnienia w projekcie komórek lokatorskich w ilości odpowiadającej ilość mieszkań.
18. Wyposażenie mieszkań „pod klucz” zgodnie z:
19. Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystanie finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz.U. 2019 poz. 457);
20. w lokalach mieszkalnych kuchnie z założeniem zastosowania kuchenki czteropalnikowej elektrycznej z piekarnikiem/płyty indukcyjnej wraz z piekarnikiem oraz zlewozmywaka   
    z szafką, zawór czerpalny do podłączenia zmywarki;
21. na ścianach w aneksach kuchennych w obrębie zabudowy meblowej płytki ceramiczne (format do uzgodnienia z Zamawiającym) na wysokości 90cm – 150cm;
22. w lokalach mieszkalnych przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami -drzwi wewnętrzne o szerokości 100cm, drzwi do łazienek o szerokości 90cm;
23. w łazienkach wanna lub brodzik lub kabina natryskowa, umywalka oraz miska ustępowa wisząca, zawór czerpalny do podłączenia pralki;
24. wykończenie ścian i sufitów: tynk gipsowy kl. III, łatwo zmywalna, nienasiąkliwa   
    i odporna na środki chemiczne farba lateksowa do wnętrz, malowanie dwukrotne na odpowiednio zagruntowanym podłożu;
25. ściany w łazienkach wyłożone płytkami ceramicznymi na pełna wysokość – format   
    i kolorystyka do uzgodnienia z Zamawiającym;
26. okna i drzwi balkonowe – PCV, obustronne białe, szklone szkłem zespolonym, rozwierno-uchylne z mikrowentylacją, pakiet 3 szybowy, nawiewniki;
27. parapety – w standardzie (konglomerat lub kamień);
28. posadzki mieszkań – wylewka maszynowa, panele AC5 drewnopodobne, płytki: łazienka, kuchnia, strefa wejściowa (format do uzgodnienia z Zamawiającym);
29. balkony – membrana oraz płytki (format i kolor do uzgodnienia z Zamawiającym) bezfugowe układanie na dystansach;
30. Wyposażenie części wspólnych:
31. wykończenie ścian i sufitów: tynk gipsowy kl. III, plamoodporna farba lateksowa do wnętrz malowanie dwukrotne na odpowiednio zagruntowanym podłożu;
32. drzwi wejściowe do mieszkań – antywłamaniowe w klasie RC3, dźwiękoizolacyjne   
    Rw ≤ 42 dB, o szerokości min. 90 cm;
33. ostateczny standard wykończenia części wspólnych oraz powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych zostanie uzgodniony z Zamawiającym;
34. aranżacja przestrzeni wspólnych wewnątrz budynku powinna ułatwiać samodzielną orientację, poruszanie się w przestrzeni oraz znalezienie drogi do celu np. przez kontrastową kolorystykę ścian w stosunku do podłóg, system identyfikacji wizualnej (oznaczenia, piktogramy), umieszczenie oznaczenia kierunkowego.
35. Winda/platforma:
36. zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystanie finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz.U. 2019 poz. 457;
37. zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 20002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 ze zm.);
38. Drogi wewnętrzne i miejsca postojowe:
39. drogi wewnętrzne powinny być wykonane z drobnowymiarowych elementów betonowych;
40. Ciągi piesze:
41. nawierzchnie wykonane z drobnowymiarowych elementów betonowych,;
42. Miejsce gromadzenia odpadów:
43. wiata śmietnikowa zadaszona konstrukcji stalowej;
44. Obiekty małej architektury:
45. Ławki, stojaki na rowery, kosze na śmieci, tablice ogłoszeń i inne niezbędne lub wskazane dla dobrego funkcjonowania osiedla mieszkaniowego;
46. Zieleń urządzona:
47. Wykonać projekt doboru gatunkowego drzew wg następujących dyspozycji:
48. dobór gatunkowy dostosować do warunków świetlnych;
49. dobór gatunkowy dostosować do warunków siedliskowych;
50. w bezpośrednim sąsiedztwie ulic, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych, parkingów rowerowych nie wprowadzać gatunków drzew o kruchym drewnie, intensywnie śmiecących i intensywnie brudzących, unikać gatunków silnie alergizujących;
51. Oświetlenie terenu:
52. dążyć do możliwie niskiego naświetlenia okien budynku wielorodzinnego,
53. oświetlenie zewnętrzne – przed klatką, pod nadwieszeniem budynku, oświetlenie terenu.
54. **Aktualne uwarunkowania**
55. Teren przeznaczony pod inwestycję znajduje się w Sztumie na terenie działki nr 325/1, obręb II miasta Sztum, której właścicielem jest Miasto i Gmina Sztum.
56. Dla inwestycji została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 75/2022 z dnia 26.07.2022r., która określa warunki urbanistyczne dla planowanej inwestycji.
57. **Opis wymagań w stosunku do przedmiotu zamówienia**
58. Projekt winien uwzględniać kompleksowe wyposażenie obiektu zgodnie z Rozporządzeniem

Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia

technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz.U. 2019 poz. 457);

1. Zakres określony w niniejszych wytycznych nie zwalnia projektanta od wykonania tych wszystkich czynności, które, chodź nie wymienione są niezbędne do prawidłowego wykonania projektu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a dokumentacja projektowa będzie wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć;
2. Wykonawca zobligowany jest na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym zaproponowane do zaprojektowania materiały i technologie, w tym wybór ostatecznej wersji elewacji budynku   
   w zakresie ich tektoniki oraz materiałów elewacyjnych;
3. Wykonawca zobowiązany jest do spotkań z Zamawiającym na poszczególnych etapach projektu.
4. Należy spełnić cele środowiskowe DNSH – załącznik nr 2 do Opisu Przedmiotu Zamówienia.
5. Uzgodnienia:
6. uzgodnienia, zgody, zapewnienia gestorów i warunki techniczne przyłączenia mediów;
7. uzgodnienia, zgody i warunki techniczne uzyskane w toku prac projektowych, w zakresie wszystkich podłączeń do mediów jak i prawidłowego skomunikowania nieruchomości oraz obsługi ppoż.;
8. decyzja administracyjna dotycząca wycinki lub przesadzeń drzew, jeśli jest wymagana;
9. decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z dokumentacją towarzyszącą, jeśli jest wymagana;
10. pozwolenie wodnoprawne wraz z dokumentacją towarzyszącą, jeśli są wymagane;
11. uzgodnienia dotyczące usunięcia kolizji, jeśli są wymagane;
12. uzgodnienie ZUDP lub inne wymagane zgodnie z przepisami wraz z opracowaniami towarzyszącymi, jeśli są wymagane;
13. inne niezbędne opracowania, decyzje i opinie w tym np. odstępstwa, jeśli są wymagane.
14. Dokumentacja projektowa będąca przedmiotem zamówienia musi spełniać następujące wymagania w zakresie:
15. zgodności z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego, obowiązującymi przepisami związanymi z projektowaniem obiektów budowlanym, w tym:
16. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 ze zm.);
17. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020r. , poz. 1609 ze zm.);
18. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 11 września 2020r.
19. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2021r., poz. 2454 ze zm.);
20. Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. 2012 poz. 463);
21. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa   
    i ochrony zdrowia (Dz.U. 2003 nr 120 poz. 1126);
22. Ustawa o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991r. (t.j. Dz.U. 2024 poz. 275);
23. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (t.j. Dz.U. 2023 poz. 822);
24. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030);
25. 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. 2021 poz. 1722);
26. Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz.U. 2019 poz. 457);
27. Wymaganiami stawianymi przez BGK dla dokumentacji stanowiącymi załącznik do wniosku o udzielnie preferencyjnego kredytu z programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego (preferencyjny kredyt SBC);
28. Pozostałymi obowiązującymi przepisami w zakresie stawianych przez nie wymagań dla projektowanego obiektu budowlanego wchodzącego w skład przedmiotu zamówienia;
29. Ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1083, 1260, 2687);
30. W przypadku zmiany przepisów lub wprowadzenia nowych, zgodności   
    z obowiązującymi normami i odrębnymi przepisami;
31. Wymagania dotyczące projektu wykonawczego:
32. Wielobranżowy projekt wykonawczy konieczny i niezbędny do prawidłowej realizacji inwestycji, który stanowić będzie podstawę do realizacji budowy oraz do przeprowadzenia postępowania przetargowego na wykonawstwo robót budowlanych.
33. Projekt wykonawczy powinien zawierać wszelkie rozwiązania pozwalające na prawidłowe złożenie ofert przez potencjalnych wykonawców i wykonanie robót, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie oraz późniejszą bezkolizyjną eksploatację obiektów;
34. Projekt wykonawczy w branży architektonicznej zawierający m. in.: przedmiot opracowania, charakterystykę projektowanego obiektu i jego lokalizacja, wykaz projektów. stosowane materiały i standard wykonawstwa, charakterystykę przyjętych rozwiązań;
35. Przedmiar robót budowlanych z podziałem na branże;
36. Kosztorys inwestorski robót budowlanych z podziałem na branże;
37. Specyfikacje techniczne i materiałowe wykonania i odbioru robót budowlanych;
38. Część rysunkowa w skali zgodnej z normą, w tym: rzut fundamentów; rzuty wszystkich kondygnacji; rzut dachu; przekroje poprzeczne i podłużne; wszystkie elewacje; niezbędne detale; przekroje w zakresie i skali adekwatnej do celu opracowania; detale wykończeń; wykaz stolarki okiennej i drzwiowej, wykaz elementów ślusarskich wewnętrznych i zewnętrznych;
39. Projekt wykonawczy branży konstrukcyjnej w tym m. in.:
40. Założenia do projektu i obliczenia konstrukcyjne,
41. Projekt prac ziemnych wraz z projektem odwodnienia jeśli będzie konieczny,
42. Kompletny projekt konstrukcyjny, w tym poszczególnych kondygnacji budynku wraz   
    z stropem i dachem;

14. Projekt Wykonawczy branży drogowej w tym m. in.:

1. Projekt drogowy nawierzchni jezdnych i ciągów pieszych wraz warstwami podbudowy dla całego zakresu projektu wraz z projektem docelowej organizacji ruchu na terenie wraz   
   z oznakowaniem miejsc parkingowych oraz ze zjazdami z drogi z niezbędnymi uzgodnieniami;

15. Projekt Wykonawczy w branży sanitarnej w tym m. in.:

1. Założenia do projektu i obliczania hydrauliczne ,
2. Projekt instalacji c.o., c.w.u., zw, gazowa,
3. Projekt instalacji zewnętrznej i wewnętrznej wodociągowej, kanalizacji sanitarnej   
   i deszczowej;
4. Projekt Wykonawczy w branży elektrycznej w tym m. in.:
5. Założenia do projektu i obliczania elektryczne,
6. Projekt instalacji elektrycznej (w tym oświetlenia, gniazd wtykowych i odgromowej, OZE),
7. Projekt WLZ;
8. Projekt wnętrz w tym m. in:
9. Proponowane wykończenia klatek schodowych, i innych reprezentacyjnych elementów budynku ‒ rysunki ścian, podłóg, sufitów w skali 1:50 lub większej;
10. Projekty wykonawcze wystroju wnętrz powierzchni wspólnych (w tym m. in. rozwinięcia ścian oraz rzuty podłóg i sufitów, niezbędne przekroje w miejscach charakterystycznych);
11. Projekty łazienek oraz kuchni wraz z rozmieszczeniem przyborów,
12. Specyfikacja wykończenia: lokali mieszkalnych i części wspólnych;
13. Projekt zieleni.
14. Projekty przyłączy z wymaganymi uzgodnieniami.
15. **Wspólny Słownik Zamówień CPV:**
16. Główny przedmiot:
17. 71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego
18. Główny przedmiot:
19. 71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania
20. 71400000-2 Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego   
    i zagospodarowania terenu
21. 71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania
22. 71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
23. 71247000-1 Nadzór nad robotami budowlanymi
24. 71248000-8 Nadzór nad projektem i dokumentacją
25. **Załączniki:**
26. Decyzja o warunkach zabudowy nr 75/2022 z dnia 26.07.2022r., która określa warunki urbanistyczne dla planowanej inwestycji – Załącznik nr 1 do Opisu Przedmiotu Zamówienia,
27. Cele środowiskowe DNSH – Załącznik nr 2 do Opisu Przedmiotu Zamówienia,