

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej dla zadania pn.:

**„Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych
wraz z niezbędną infrastrukturą - Parzęczew”**

I. Opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej dla zadania pn.: **„ Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą - Parzęczew”** na działkach o nr ewidencyjnym 704/1 i 704/2, obręb ewidencyjny Parzęczew, Miasto i Gmina Parzęczew, powiat zgierski, województwo łódzkie.

II. Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje m.in. zaprojektowanie:

1. Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
2. Dróg wewnętrznych wraz z miejscami postojowymi (w tym dla osób z niepełnosprawnościami);
3. Ciągów pieszych, ciągów jezdnych, ciągów pieszo – jezdnych;
4. Miejsc gromadzenia odpadów stałych;
5. Obiektów małej architektury;
6. Zieleni urządzonej;
7. Oświetlenia terenu;
8. Wszelkich niezbędnych przyłączy do sieci i infrastruktury technicznej;
9. Uzyskanie wszystkich niezbędnych decyzji, opinii, ekspertyz, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych, opracowań niezbędnych do uzyskania decyzji administracyjnych.

III. Zakres opracowania dokumentacji projektowej obejmuje w szczególności:

Faza I:

1. Uzyskanie **mapy do celów projektowych** niezbędnej do opracowania ww. dokumentacji projektowej- jeśli będzie to wymagane
2. **Należy wykonać badania podłoża gruntowego** – badania geologiczne, należy uwzględnić wyniki przy posadowieniu budynków. Uzyskaną opinią geotechniczną załączyć do projektu;
3. Wykonanie zaakceptowanej przez rzeczoznawcę ppoż. i gestorów sieci kompletnej, zaawansowanej i docelowej koncepcji PZT;
4. Wykonanie zaakceptowanej przez rzeczoznawcę ppoż. kompletnej, zaawansowanej i docelowej koncepcji architektoniczno-budowlanej dla budynków jednorodzinnych na podstawie koncepcji przekazanej przez Zamawiającego (zał. nr 1);
5. Szczegółowe sprawdzenie w terenie warunków wykonania zamówienia;
6. Opracowanie katalogu **„standardów wykończenia części wspólnych oraz powierzchni użytkowych mieszkań”** pozwalającego na wybór Zamawiającemu elementów wykończenia

wnętrz oraz wyposażenia zawartych w zakresie opracowania, przy czym każdy z tych elementów powinien być dostępny w nie mniej niż w 3 wariantach oraz każdy wariant powinien stanowić alternatywę w obrębie jednej „półki cenowej” dla danego elementu;

Faza II:

7. Uzyskanie pozwolenia/zgłoszenia wodno – prawnego (jeśli będzie wymagane);
8. Opracowanie Projektu Budowlanego uwzględniającego elementy wymienione w SWZ wraz z niezbędnymi opiniami i uzgodnieniami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418) i spełniających wymagania Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022r., poz. 1679); w sposób kompletny i przedstawienie Zamawiającemu do akceptacji, a następnie, po uzyskaniu akceptacji i przyjęciu projektu przez Zamawiającego - złożenie Projektu budowlanego w wersji papierowej wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę w Starostwie Powiatowym w Zgierzu. Następnie skuteczne przeprowadzenie procedury uzyskania prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę, w tym uszczegółowienie i uzupełnienie projektu zgodnie z uwagami lub wymaganiami instytucji i urzędów uczestniczących w ww. procedurze;
9. sporządzenie **projektów wykonawczych** uzupełniających i uszczegóławiających projekty budowlane. Projekty te muszą uwzględniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2454);
10. Sporządzenie **projektów wykonawczych/wielobranżowych oraz przyłączy**, w tym ewentualne przebudowy sieci i kolizji (uzgodnienia przez gestorów sieci), zjazdów dróg, dojazdów, projektów organizacji ruchu (w razie potrzeby), uzupełniających i uszczegóławiających projekty budowlane. Projekty te muszą uwzględniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2454);
11. 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 muszą uwzględniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2454);
12. 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 Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. z 2021 r., poz. 2458);

13. Sporządzenie **kosztorysów inwestorskich** opracowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 roku w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. z 2021 r., poz. 2458), w tym: kosztorysy inwestorskie wszystkich branż wraz z tabelą elementów skalonych oraz podsumowaniem (obowiązkowo w formacie .xls lub .xlsx oraz .pdf i .ath). Wykonawca zobowiązany będzie do dokonywania aktualizacji kosztorysu inwestorskiego o aktualne składniki cenotwórcze w terminie 14 dni od daty zgłoszenia przez Zamawiającego i dostarczenia ich na żądanie Zamawiającego w okresie trwania rękojmi. Wykonawca w wycenie oferty winien uwzględnić wykonanie dwóch takich aktualizacji. Kosztorysy i przedmiary robót oraz zestawienia materiałów i urządzeń, powinny być opracowane oddzielnie dla każdej branży, w podziale na poszczególne obiekty oraz grupy robót, z wyliczeniem ilości robót przedmiarowych przypadających na poszczególne obiekty i grupy robót. W przypadku stosowania w kosztorysie analiz indywidualnych i analogii należy dołączyć kalkulację szczegółową cen jednostkowych wraz z ich uzasadnieniem. Kosztorys inwestorski należy scalić do jednego pliku, który będzie zawierał wszystkie branże, które powinny być osobnymi nadrzędnymi rozdziałami;
14. Opracowanie harmonogramu rzeczowo - finansowego dla robót budowlanych (zgodnie z Załącznikiem nr 4 "Harmonogram rzeczowo-finansowy inwestycji");
15. Zestawienie powierzchni mieszkań (Załącznik nr 6 „Zestawienie powierzchni”);
16. Opracowanie kart poszczególnych mieszkań – na podstawie wzoru (Załącznik nr 6);
17. Sporządzenie informacji bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (**BIOZ**) opracowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 2003 nr 120 poz. 1126);
18. **Uzyskanie warunków technicznych** przyłączenia od gestorów sieci, jeśli będą wymagane;
19. Przygotowanie wniosków o udzielenie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych oraz uzyskanie tych **odstępstw**, (jeśli będą wymagane);
20. Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (jeśli będzie wymagana);
21. Sporządzenie **projektowej charakterystyki energetycznej** budynków (wraz z wersją edytowalną w formacie .tbh, .th);
22. Przygotowania wstępnego projektu podziału/łączenia działek z wykazem zmian gruntowych, (jeśli będą wymagane);
23. Wykonanie wyniesienia podziału i trwałej stabilizacji w terenie nowych punktów załamania granic zgodnie z obowiązującymi przepisami – w tym w razie zaistnienia takiej potrzeby przeprowadzenia postępowania w sprawie o rozgraniczenie działek;
24. Odnowienie granic terenu inwestycji, (jeśli będą wymagane);

25. Opracowanie ostatecznego standardu wykończenia części wspólnych oraz powierzchni użytkowych mieszkań uzgodnionego z Zamawiającym elementów wykończenia wnętrz oraz wyposażenia zawartego w zakresie opracowania;
26. Opracowanie zestawu wizualizacji fotorealistycznych (rozdzielczość 600 dpi) przedstawiających:
 - 1) ogólny widok terenu wraz z naniesieniami budowlanymi z lotu ptaka – dwie sztuki, każda z innej perspektywy;
 - 2) ogólny widok terenu wraz z naniesieniami budowlanymi z perspektywy człowieka – trzy sztuki, każda przedstawiająca inną część osiedla w możliwie dużym zakresie;
27. Uzyskanie prawomocnej decyzji na wycinkę drzew – (jeżeli będzie wymagana);
28. Uzgodnienie z WUOZ (w razie potrzeby)
29. Opracowanie wykazu środków służących redukcji emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń w trakcie robót budowlanych lub konserwacyjnych;
30. Opracowanie scenariusza według normy PN-EN 15978:2012;

Faza III:

29. pełnienie **nadzoru autorskiego** w trakcie realizacji inwestycji.
Projektant zobowiązany będzie do pełnienia nadzoru autorskiego w ramach tej oferty.
Nadzór autorski obejmuje czynności:
 - a) Podstawowe, określone wymogami prawa budowlanego tj. art. 20 ust.1 pkt. 3, 3a, 4, a w szczególności:
 - ✓ wyjaśnienia wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań,
 - ✓ stwierdzanie w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji inwestycji z projektem, na wezwanie Zamawiającego udział w radzie budowy,
 - ✓ uzgadnianie możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego w terminie 5 dni od daty otrzymania takiego wniosku.
 - b) Bieżące opiniowanie wprowadzanych zmian pod kątem kwalifikacji jako istotne lub nieistotne.
 - c) Dodatkowe, określone wymaganiami Zamawiającego, a polegające na wykonaniu obowiązku:
 - ✓ zatwierdzania do realizacji dokumentacji technicznej opracowanej przez Wykonawcę robót budowlanych w ramach ceny kontraktowej w terminie 5 dni od daty jej przekazania do zaopiniowania, w szczególnych przypadkach termin ten może ulec zmianie za zgodą Zamawiającego.

IV. Wytyczne projektowe

1. Dokumentację projektową należy opracować na podstawie załączonej koncepcji architektonicznej (Załącznik nr 1 do Opisu Przedmiotu Zamówienia;)
2. Przy projektowaniu należy dążyć do zapewnienia możliwie wysokiej jakości, funkcjonalności i komfortu przy jednoczesnym zachowaniu racjonalności wydatkowania środków na etapie realizacji oraz eksploatacji obiektów;

3. Zastosować racjonalne rozwiązania prowadzące do optymalizacji kosztów budowy i eksploatacji lokali mieszkalnych przy jednoczesnym zachowaniu wysokich właściwości wizualnych, funkcjonalnych i technicznych budynków;
4. W projekcie należy zastosować OZE – ostateczne rozwiązanie należy uzgodnić z Zamawiającym;
5. Wielorodzinne budynki mieszkalne:
 - 1) Struktura lokali w budynkach według koncepcji - Załącznika nr 1 do Opisu Przedmiotu Zamówienia;
 - 2) Technologia wykonania budynku: ustalić z zamawiającym - Załącznika nr 1 (wersja podglądowa) do Opisu Przedmiotu Zamówienia;
 - 3) Dane charakterystyczne dla budynków:
 - a) pow. zabudowy: $\sim 592,90 \text{ m}^2$
 - b) pow. użytkowa: $\sim 774,79 \text{ m}^2$
 - c) ilość kondygnacji nadziemnych: 2Zamawiający dopuszcza zmiany/korekty względem w/w opracowania, które będą miały na celu zastosowanie rozwiązań korzystniejszych dla Inwestora w tym również w zakresie struktury mieszkaniowej oraz ilości lokali.
- 4) Wyposażenie lokali „pod klucz” zgodnie z:
 - a) Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynków i ich otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynków oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz.U. 2019 poz. 457); oraz zgodnie z wymogami zawartymi w §15 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 roku z późniejszymi zmianami;
 - b) Instalacje sanitarne:
 - projektować opomiarowanie lokali ze zdalnym odczytem;
 - opomiarowanie oraz zawory odcinające lokalizować w częściach wspólnych (korytarzach);
 - należy przeprowadzić analizę opłacalności nakładów inwestycyjnych i eksploatacyjnych dla różnych źródeł c.o., c.w.u – np. kotły gazowe na gaz ziemny i płynny, pompy ciepła, biomasa;
 - przy projektowaniu instalacji należy zwrócić szczególną uwagę na parametry akustyki;
 - podejścia pod przybory w aneksach kuchennych wykonywać natynkowo;
 - w lokalach mieszkalnych ogrzewanie podłogowe, w łazienkach dodatkowo grzejnik elektryczny;
 - ogrzewanie części wspólnych rozliczane będzie na podstawie różnicy między ciepłomierzem budynkowym a sumą zużycia na ciepłomierzach lokalowych;
 - części wspólne ogrzewanie podłogowe i/lub grzejniki elektryczne – ostateczne rozwiązanie ustalić z Zamawiającym;
 - c) Instalacja wentylacji w zależności od wyboru technologii:

- ✓ preferowana wentylacja grawitacyjna zbiorcza, nawiew przez nawiewniki okienne lub ściennie, wyciąg wspólnymi pionami - dobór po ustaleniu źródła ogrzewania;
- ✓ instalacje okapów kuchennych projektować jako zbiorcze z klapami zwrotnymi w lokalach mieszkalnych, okapy wyposażone w indywidualny wentylator;
- d) Instalacje elektryczne:
 - ✓ instalacja dla cz. wspólnych budynków: oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, wejścia uruchamiane czujkami ruchu, strefy odgródzone drzwiami na osobnych obwodach;
 - ✓ instalacja elektryczna mieszkań: tablice mieszkaniowe natynkowe instalowane w przedpokoju w miejscu nie kolidującym z drzwiami, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- e) Instalacje teletechniczne:
 - instalacje teletechniczne projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - ✓ należy przewidzieć w budynkach Centralny Punkt Dystrybucyjny, do którego doprowadzony będzie sygnał operatorów zewnętrznych oraz okablowanie anten DVB-T, SAT na dachu z kanalizacją technologiczną poza budynki dla wprowadzenia infrastruktury operatora;
 - ✓ w lokalach natynkowa lokalowa tablica teletechniczna dla doprowadzenia z Centralnego Punktu Dystrybucyjnego RTV kablowej, RTV-SAT, światłowodów, przewodów UTP – wg warunków technicznych;
 - ✓ w lokalach zestaw gniazd RTV, RTV-SAT, UTP z okablowaniem z lokalowych tablic teletechnicznych;
 - ✓ światłowody w lokalach zakończone w lokalowych tablicach teletechnicznych;
 - ✓ instalacja domofonowa zakończona unifonem w przedpokoju koło drzwi wejściowych do lokalu.
- f) kuchnia lub aneks kuchenny wyposażony w czteropalnikową kuchenkę elektryczną z piekarnikiem elektrycznym (indukcja), wolnostojącą lub do zabudowy, a także zlewozmywak z szafką, zawór czerpalny do podłączenia zmywarki. W kuchni/aneksie kuchennym fartuch kuchenny z glazury na wysokości 90 – 150 cm;
- g) w łazienkach brodzik z kabiną natryskową lub wanna, umywalka oraz wisząca miska ustępowa na stelażu, zawór czerpalny do podłączenia pralki;
- h) wykończenie ścian i sufitów: tynk cem-wap kl. III, dwukrotnie zatarte gładzią gipsową, malowany na biało;
- i) ściany w łazienkach wyłożone płytkami ceramicznymi na pełną wysokość;
- j) podłogi wykończone panelami;
- k) okna i drzwi balkonowe – aluminiowe, szklone szkłem zespolonym, rozwierno-uchylne z mikrowentylacją, pakiet 3 szybowy, nawiewniki, o współczynniku $U_{\max} \leq 0,90 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- l) drzwi zewnętrzne wejściowe do budynków o współczynniku $U_{\max} \leq 1,30 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- m) drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych, izolacja akustyczna $R_w \leq 42\text{dB}$, klasa antywłamaniowa RC4;
- n) balustrady balkonów i komunikacji wewnętrznej – ze stali nierdzewnej, wysokość 110cm;
- o) katalog „standardów wykończenia części wspólnych oraz powierzchni użytkowych mieszkań” powinien przedstawić Zamawiającemu elementy wykończenia wewnątrz oraz wyposażenia zawartych w zakresie opracowania, przy czym każdy z tych elementów

powinien być dostępny w nie mniej niż w 3 wariantach oraz każdy wariant powinien stanowić alternatywę w obrębie jednej „półki cenowej” dla danego elementu;

- p) ostateczny standard wykończenia części wspólnych oraz powierzchni użytkowych mieszkań zostanie uzgodniony z Zamawiającym;
6. Budynki zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Opisu Przedmiotu Zamówienia będą zasilane (kotły gazowe / pompy ciepła w każdym mieszkaniu dla ogrzewania i ciepłej wody + fotowoltaika jako alternatywa energia elektryczna) w ciepło z kotłów gazowych lub pompy ciepła. Dokonać Analizę technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło, w tym zdecentralizowanych systemów dostawy energii opartych na energii ze źródeł odnawialnych, kogenerację, ogrzewanie lub chłodzenie lokalne lub blokowe, w szczególności gdy opiera się całkowicie lub częściowo na energii z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361).
 7. 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;
 8. Drogi wewnętrzne i miejsca postojowe:
 - 1) drogi wewnętrzne powinny być wykonane z drobnowymiarowych elementów betonowych;
 - 2) miejsca postojowe niezadaszone z drobnowymiarowych elementów betonowych;
 9. Ciągi piesze:
 - 1) nawierzchnie wykonane z drobnowymiarowych elementów betonowych;
 10. Miejsca gromadzenia odpadów:
 - 1) należy przewidzieć segregację odpadów w możliwie szerokim spektrum;
 11. Obiekty małej architektury:
 - 1) ławki, stojaki na rowery, kosze na śmieci, tablice ogłoszeń i inne niezbędne lub wskazane dla dobrego funkcjonowania osiedla mieszkaniowego.
 12. Zieleń urządzona:
 - 1) wykonać inwentaryzację istniejącej zieleni;
 - 2) wykonać projekt gospodarki drzewostanem obejmujący analizę kolizji pomiędzy istniejącą zielenią a projektowanym zagospodarowaniem, mający na celu optymalizację skali usunąć;
 - 3) odprowadzenie wód deszczowych zgodnie z MPZP
 - 4) w ramach dokumentacji wykonawczej wykonać projekt zabezpieczenia zieleni na placu budowy;
 - 5) Opracowanie projektu zieleni (w tym wykonać projekt nasadzeń kompensacyjnych), będący składową wniosku o decyzję administracyjną zezwalającą na usunięcie drzew, jeśli będzie wymagany;
 - 6) doboru gatunkowego dokonać wg następujących dyspozycji:
 - a) dobór gatunkowy dostosować do warunków świetlnych;
 - b) dobór gatunkowy dostosować do warunków siedliskowych;

- c) w bezpośrednim sąsiedztwie ulic, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych, parkingów rowerowych nie wprowadzać gatunków drzew o kruchym drewnie, intensywnie śmierdzących i intensywnie brudzących, unikać gatunków silnie alergizujących.

13. Oświetlenie terenu:

- 1) przeprowadzić analizę równomierności oświetlenia terenu;
- 2) dążyć do możliwie niskiego naświetlania okien budynków jednorodzinnych;
- 3) oświetlenie zewnętrzne - przed klatką, oświetlenie terenu.

V. Aktualne uwarunkowania

1. Teren przeznaczony pod inwestycję znajduje się nr ewidencyjnym 704/1 i 704/2, obręb ewidencyjny Parzęczew, gmina Parzęczew, powiat Zgierski, województwo łódzkie. Łączna powierzchnia działki wynosi około 5 055 m²;
1. Ww. nieruchomość należy do Spółki SIM KZN Reymontowski z siedzibą w Ozorkowie posiada prawo do dysponowania gruntu na cele budowlane;
2. Mapa poglądowa



Źródło: geoportal.gov.pl, data dostępu: 20.06.2025 r.

- ✓ W trakcie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane realizowane na podstawie dokumentacji projektowej będącej przedmiotem niniejszego zamówienia, aż do wyłonienia wykonawcy robót budowlanych, Wykonawca będzie przygotowywał pisemne odpowiedzi na pytania i ewentualne zmiany dokumentacji

projektowej, których konieczność będzie wynikać z zadawanych pytań i udzielanych odpowiedzi, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, nie dłuższym niż 3 dni robocze od dnia przekazania pytania Wykonawcy.

- ✓ Wykonawca zobowiązany będzie do przygotowania materiałów merytorycznych dotyczących dokumentacji projektowej w tym odpowiedzi, zestawień i wyjaśnień dla instytucji kontrolujących oraz finansujących przedsięwzięcie inwestycyjne w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze od dnia przekazania pytania Wykonawcy.
- ✓ Razem z protokołem przekazania dokumentacji Wykonawca złoży oświadczenie, iż przekazywana dokumentacja jest sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, normami, wytycznymi i zasadami wiedzy technicznej oraz jest kompletna z punktu widzenia, któremu ma służyć. Oświadczenie to winno być podpisane przez projektanta oraz osobę uprawnioną do reprezentowania Wykonawcy.

VI. Opis wymagań w stosunku do przedmiotu zamówienia

1. 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 budynków i ich otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynków oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz.U. 2019 poz. 457);
2. Ustawa z dnia 8 marca 2024 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 poz. 304.);
3. Zakres określony w niniejszych Wytycznych nie zwalnia projektanta od wykonania tych wszystkich czynności, które - choć 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;
4. Wykonawca zobligowany jest na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym zaproponowane do zaprojektowania materiały i technologie, w tym wybór ostatecznej wersji elewacji budynków w zakresie ich tektoniki oraz materiałów elewacyjnych;
5. Wykonawca zobowiązany jest do uzgadniających (min. 3) spotkań w wyznaczonym miejscu z Zamawiającym na poszczególnych etapach projektu;
6. Zaprojektowanie wszystkich niezbędnych instalacji wewnętrznych wraz z niezbędnymi urządzeniami na podstawie warunków i uzgodnień projektu budowlanego, zapewniających ekologiczne i jak najbardziej niezależne źródła energii, gwarantujące uzyskanie wskaźnika rocznego zapotrzebowania na **nieodnawialną energię pierwotną max. do $E_p \leq 52 \text{ kWh/m}^2\text{rok}$** , w poszanowaniu reguł DNSH, w tym instalacji:
 - wodociągowej;
 - kanalizacji sanitarnej;
 - wentylacyjnej;
 - kanalizacji deszczowej z założeniem głównego wykorzystania wód opadowych do użytku wewnętrznego;
 - ciepłej wody użytkowej;
 - elektrycznej;
 - teletechnicznej;

7. Zaprojektowanie zgodnie z Załącznikiem nr 2 do Opisu Przedmiotu Zamówienia (DNSH), dodatkowo należy opracować wykaz środków służących redukcji emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń w trakcie robót budowlanych lub konserwacyjnych oraz scenariusz według normy PN-EN 15978:2012;
8. Uzgodnienia
 - 1) Uzgodnienia i warunki techniczne uzyskane w toku prac projektowych, w zakresie wszystkich podłączeń do mediów jak i prawidłowego skomunikowania nieruchomości oraz obsługi ppoż.; jeśli jest wymagane;
 - 2) Decyzja administracyjna dotycząca wycinki lub przesadzeń drzew; jeśli jest wymagana;
 - 3) Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z dokumentacją towarzyszącą, jeśli jest wymagana;
 - 4) Pozwolenia wodnoprawne wraz z dokumentacją towarzyszącą, jeśli są wymagane;
 - 5) Uzgodnienia dotyczące usunięcia kolizji, jeśli jest wymagane;
 - 6) Uzgodnienia ZUDP lub inne wymagane zgodnie z przepisami wraz z opracowaniami towarzyszącymi, jeśli są wymagane;
 - 7) Inne niezbędne opracowania, decyzje i opinie w tym np. odstępstwa, jeśli są wymagane;
9. Zamawiający wymaga, aby dokumentacja projektowa będąca przedmiotem zamówienia spełniała wymagania w zakresie zgodności z:
 - a) WZ
 - b) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.);
 - c) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022 r., poz. 1679);
 - d) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2454);
 - e) Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. 2012 poz. 463);
 - f) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 2003 nr 120 poz. 1126);
 - g) Ustawą o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991 r. (Dz.U. 2024 poz. 275, 1222);
 - h) Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 marca 2023 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2023 poz. 822);
 - i) Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030);

- j) Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 8 sierpnia 2023r. 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. 2023 poz. 1563);
 - k) Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynków i ich otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynków oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz.U. 2019 poz. 457);
 - l) Wymaganiami stawianymi przez BGK dla dokumentacji stanowiącymi załącznik do wniosku o udzielenie preferencyjnego kredytu z programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego (preferencyjny kredyt SBC);
 - m) Ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1289.);
 - n) Pozostałymi obowiązującymi przepisami w zakresie stawianych przez nie wymagań dla projektowanych obiektów budowlanych wchodzących w skład przedmiotu zamówienia;
 - o) W przypadku zmiany przepisów lub wprowadzenia nowych, zgodności z obowiązującymi normami i odrębnymi przepisami;
10. Wymagania dotyczące Projektu Technicznego i Wykonawczego:
- 1) Wielobranżowy projekt techniczny i wykonawczy konieczny i niezbędny do prawidłowej realizacji inwestycji, który stanowić będzie podstawę do realizacji budowy oraz do przeprowadzenia postępowania przetargowego na wykonawstwo robót budowlanych budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - 2) Projekt techniczny i wykonawczy powinien zawierać wszelkie rozwiązania pozwalające na prawidłowe złożenie ofert przez potencjalnych wykonawców i wykonanie robót, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie oraz późniejszą bezkolizyjną eksploatację obiektu;
 - 3) Projekt techniczny i wykonawczy w branży architektonicznej w tym m. in.:
 - a) przedmiot opracowania;
 - b) charakterystyka projektowanego obiektu oraz jego lokalizacja;
 - c) wykaz projektów;
 - d) stosowane materiały i standard wykonawstwa;
 - e) charakterystyka przyjętych rozwiązań;
11. Przedmiar robót dla robót budowlanych z podziałem na branże;
12. Kosztorys inwestorski dla robót budowlanych z podziałem na branże;
13. Specyfikacje techniczne i materiałowe wykonania i odbioru robót;
14. Część rysunkowa w skali zgodnej z normą:
- 1) Rzuty fundamentów;
 - 2) Rzuty wszystkich kondygnacji;
 - 3) Rzuty dachów;
 - 4) Przekroje poprzeczne i podłużne, min 3 (w tym przez klatkę schodową);
 - 5) Wszystkie elewacje;

- 6) Niezbędne detale, przekroje w zakresie i skali adekwatnej do celu opracowania;
- 7) Detale wykończeń m.in.: rysunki pozwalające na przedstawienie charakterystycznych rozwiązań izolacji i wykończenia elewacji;
- 8) Wszystkie zestawienia materiałów np. stali, betonu, bloczków betonowych, pustaków ceramicznych, materiałów izolacyjnych i wykończeniowych;
- 9) Wykaz stolarki okiennej;
- 10) Wykaz stolarki drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej;
- 11) Wykaz elementów ślusarskich wewnętrznych i zewnętrznych w tym m. in. balustrady, drabinki, daszki, wycieraczki, pokrywy i inne;
15. Projekt Techniczny i Wykonawczy Branży Konstrukcyjnej w tym m. in.:
 - 1) Założenia do projektu i obliczenia konstrukcyjne;
 - 2) Projekt prac ziemnych wraz z projektem odwodnienia, jeśli będzie konieczny;
 - 3) Kompletny Projekt konstrukcyjny, w tym poszczególnych kondygnacji budynków wielorodzinnych wraz z stropami i dachami;
16. Projekt Techniczny i 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;
17. Projekty Techniczne i Wykonawcze w Branży Sanitarnej w tym m. in.:
 - 1) Założenia do projektu i obliczania hydrauliczne;
 - 2) Projekt instalacji c.o., c.w.u., wentylacji, gazowej;
 - 3) Projekt instalacji zewnętrznej i wewnętrznej wodociągowej, kanalizacji (w tym profile);
18. Projekty techniczne i wykonawcze w Branży Elektrycznej w tym m. in.:
 - 1) Założenia do projektu i obliczenia elektryczne;
 - 2) Projekt instalacji elektrycznej (w tym WLZ, oświetlenia, gniazd wtykowych i odgromowej);
19. Projekt teletechniczny:
 - 1) Monitoring;
 - 2) Domoфонowy;
 - 3) CCTV;
20. Projekt wnętrz w tym m. in.:
 - 1) Proponowane wykończenia klatek schodowych i innych reprezentacyjnych elementów budynków - rysunki ścian, podłóg, sufitów w skali 1:50 lub większej;
 - 2) Projekty wykonawcze wystroju wnętrz powierzchni wspólnych (w tym m. in. rozwinięcia ścian oraz rzuty podłóg i sufitów, niezbędne przekroje w miejscach charakterystycznych);
 - 3) Projekty łazienek oraz kuchni wraz z rozmieszczeniem przyborów;
 - 4) Specyfikacja wykończenia: lokali mieszkalnych i części wspólnych;
21. Projekt zieleni (w tym nasadzeń zastępczych).
22. Projekty przyłączy z wymaganymi uzgodnieniami:
 - 1) Projekt przyłącza wody z odcinkami sieci;
 - 2) Projekt przyłącza gazu z odcinkami sieci;
 - 3) Projekt przyłącza kanalizacji sanitarnej z odcinkami sieci, jeśli będzie wymagane;
 - 4) Projekt przyłącza energetycznego z odcinkami sieci, jeśli będzie wymagane;

- 5) Projekt przyłącza teletechnicznego z odcinkami sieci, jeśli będzie wymagane;
- 6) Projekty przełożenia sieci kolidujących z Inwestycją, jeśli będą wymagane;
- 7) Rozbudowa sieci, jeśli będą wymagane;

VII. Znaczenie przedmiotu zamówienia według Wspólnego Słownika Zamówień CPV:

- 1. Główny przedmiot:
 - 1) 7122000-6 Usługi projektowania architektonicznego;
- 2. Dodatkowe przedmioty:
 - 1) 71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania;
 - 2) 71400000-2 Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu;
 - 3) 71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania;
 - 4) 71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych;
 - 5) 71247000-1 Nadzór nad robotami budowlanymi;
 - 6) 71248000-8 Nadzór nad projektem i dokumentacją;

VIII. Załączniki:

- 1. Koncepcja;
- 2. MPZP;
- 3. Dodatkowe wymagania Zamawiającego dotyczące projektowanych obiektów (DNSH);
- 4. Harmonogram rzeczowo-finansowy inwestycji;
- 5. Zestawienie powierzchni;
- 6. Karta mieszkań.