



Załącznik do zapytania ofertowego nr 271.1.30.2025 z dnia 12.08.2025 r.

Wytyczne dla opracowania dokumentacji projektowej - remont i zmiana funkcji użytkowania budynku willowego przy ul. Królewskiej 7 w Debrznie

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowej dotyczącej remontu i zmiany funkcji użytkowania budynku willowego przy ul. Królewskiej 7 w Debrznie znajdującego się na działce 99/2.

Sporządzenie pełnej, wielobranżowej dokumentacji projektowej, będącej szczegółowym opracowaniem zaakceptowanej przez Zamawiającego koncepcji architektonicznej.

Dokumentacja powinna być kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć. Dokumentacja musi spełniać wymagania obowiązujących przepisów i norm, być wykonana zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej. Dokumentacja podlega akceptacji Zamawiającego na każdym z etapów. Zamawiający może w każdym momencie wezwać Wykonawcę do przedstawienia raportu z bieżącego zaawansowania prac. Dokumentacja musi posiadać wszelkie wymagane prawem opinie, uzgodnienia, pozwolenia niezbędne do realizacji zamierzenia budowlanego.

Dokumentację projektową Wykonawca przekaże Zamawiającemu w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej (w postaci plików dwg, plików tekstowych, plików jpg, plików PDF lub innych w których wykonano opracowanie) nagranych na nośniku elektronicznym w ilościach wskazanych w umowie.

Sporządzenie dokumentacji powinno składać się z następujących etapów:

ETAP I: Prace przedprojektowe

Przed przystąpieniem do prac projektowych należy przeprowadzić dokładną wizję w terenie, połączoną z inwentaryzacją sprawdzającą istniejący stan zainwestowania i istniejący drzewostan na przedmiotowej działce. Wykonawca ma obowiązek sprawdzenia stanu faktycznego terenu objętego opracowaniem celem jego porównania z inwentaryzacją i ekspertyzą techniczną. Wykonawca powinien dokonać weryfikacji i analizy założeń projektowanej budowy obiektu oraz pozyskać materiały wyjściowe do projektowania m.in.:

- badania geologiczne i geotechniczne posadowienia obiektu, w zakresie wymagany rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (z późniejszymi zmianami),
- ekspertyza techniczna z zakresu ochrony przeciwpożarowej budynku,
- wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- dokumentacja badań i program prac konserwatorskich,
- inwentaryzacja ornitologiczna,
- warunki przyłączenia mediów uzyskane od gestorów sieci,
- wszelkie uzgodnienia branżowe i inne uzgodnienia oraz decyzje i zgody przedprojektowe niezbędne do prawidłowej realizacji projektowanej inwestycji.

Materiały wejściowe dotyczące inwestycji (przekazane przez Zamawiającego):

- inwentaryzacja budynku
- ekspertyza techniczna
- mapa do celów projektowych (zapewniona po stronie Zamawiającego na etapie realizacji zadania - nieobjęta zamówieniem)

ETAP II: Koncepcja architektoniczna - schemat funkcjonalny

Projekt koncepcyjny - schemat funkcjonalno-użytkowy istniejącego budynku willowego

Na podstawie wytycznych omówionych z Inwestorem - przedstawicielami Gminy Debrzno

zawartość dokumentacji:

Schematy funkcjonalne przedstawiające 3 zróżnicowane warianty rozwiązań przestrzennych i aranżacyjnych dla budynku willowego i zagospodarowania terenu. Analiza konsekwencji techniczno-ekonomicznych związanych z wprowadzeniem każdego z 3 wariantów aranżacyjnych w formie opisu wraz ze schematami graficznymi przedstawiającymi proponowane rozwiązania. Ma dotyczyć możliwych wariantów przeprowadzenia remontu obiektu. Koncepcje mają zostać przedstawione w formie zeszytu projektowego w formacie papieru A3, zawierającego stronę tytułową, spis treści wraz z numeracją stron projektu.

Opracowanie ma na celu określenie kierunku planowanych prac remontowych i uzgodnienie wraz z Inwestorem przeznaczenia budynku do uruchomienia zmian w MPZP lub uzgodnień z Konserwatorem Zabytków w celu ustalenia akceptowalnej zmiany funkcji budynku. Na tym etapie wymagane są konsultacje z odpowiednim organem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w celu uzyskania Opinii Konserwatorskiej.

Materiały wspomagające podejmowanie decyzji dotyczące zakresu wykonania projektu koncepcyjnego.

Zakres rzeczowo finansowy przedstawiający planowane działania inwestycyjne, mający na celu określenie kosztów budowlanych przyjętych dla inwestycji. Pomagający Zamawiającemu na etapie koncepcyjnym określenie kosztów rozwiązań, które są wymagane dla ratowania zabytku i zmianie funkcji oraz kosztów rozwiązań dodatkowych, które stanowią o dodatkowych wartościach. Zakres rzeczowo-finansowy ma na celu oszacowanie kosztów ratowania zabytku i określenie ingerencji w zabytek pod kątem możliwości technicznych i ekonomicznych.

ETAP III: Uszczegółowiona koncepcja architektoniczna

Wykonawca wykona uszczegółowioną koncepcję architektoniczną inwestycji. Koncepcja obejmować będzie szczegółowy program funkcjonalny obiektu i elementów zagospodarowania terenu (rzuty, przekroje, elewacje, elementy składowe, materiały), wykończenie zewnętrzne i wewnętrzne obiektu i elementów zagospodarowania terenu, założenia instalacyjne (instalacje, przyłącza, sieci wewnętrzne i zewnętrzne, przyłączenia do sieci, szacunkowe obliczenie zapotrzebowania na media), założenia konstrukcyjne (materiały i technologie wykonania obiektów), szacunkowa wartości wskaźnika E_{ph}/m^2 budynku.

Uszczegółowiona koncepcja architektoniczna powinna składać się z części opisowej i rysunkowej oraz opcjonalnych wizualizacji przedstawiających projektowany budynek.

Na każdym etapie opracowywania dokumentacji projektowej Wykonawca zobowiązany jest do konsultacji z Zamawiającym w celu uzyskania akceptacji zastosowanych rozwiązań projektowych, doborze materiałów, urządzeń itp. Należy uzyskać akceptację uszczegółowienia koncepcji architektonicznej przez Zamawiającego przed rozpoczęciem wykonywania wielobranżowego projektu budowlanego.

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia opracowania dokumentacji dotyczącej przedmiotu zamówienia z należytą starannością, umową zawartą z Zamawiającym, obowiązującymi w okresie realizacji umowy przepisami, w tym przepisami techniczno-budowlanymi, Polskimi Normami i zasadami wiedzy technicznej.

ETAP IV: Wielobranżowy projekt budowlany

Wykonawca wykona projekt budowlany, zgodny z wymaganiami prawa budowlanego i innych aktów prawnych. Wykonawca przygotuje wszelkie niezbędne opracowania oraz uzyska wszelkie dokumenty, uzgodnienia, zgłoszenia, decyzje administracyjne niezbędne do zaprojektowania oraz rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych, w tym prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę i prawomocną decyzję o pozwoleniu na rozbiórkę. Wszelkie opłaty i koszty związane z pozyskiwaniem stosownych decyzji, zgłoszeń i pozwoleń ponosi

Wykonawca. Projekt należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, rzeczoznawcą do celów ochrony przeciwpożarowej. Należy uzyskać akceptację projektu przez Zamawiającego przed złożeniem projektu budowlanego do Starostwa Powiatowego z wnioskiem o pozwolenie na budowę.

Projekt budowlany powinien być zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (z późniejszymi zmianami).

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia opracowania dokumentacji dotyczącej przedmiotu zamówienia z należytą starannością, umową zawartą z Zamawiającym, obowiązującymi w okresie realizacji umowy przepisami, w tym przepisami techniczno-budowlanymi, Polskimi Normami i zasadami wiedzy technicznej.

ETAP V: Wielobranżowy projekt techniczny

Wielobranżowy projekt techniczny powinien obejmować uszczegółowienie wielobranżowego projektu budowlanego o m.in. detale architektoniczne, uszczegółowienia konstrukcji i instalacji w każdej z branż itp.

W zakresie zagospodarowania terenu powinien obejmować uszczegółowienie i detale małej architektury, rysunku i warstw nawierzchni utwardzonych, nasadzeń roślinności, architekturę krajobrazu itp. (o ile zostaną tak uwzględnione w koncepcji) Projekty należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, rzeczoznawcą do celów ochrony przeciwpożarowej.

Projekty techniczne dla projektowanej inwestycji powinny uzupełniać i uszczegóławiać rozwiązania projektu budowlanego. Jednocześnie powinny jednoznacznie określać parametry techniczne i standard wykończenia projektowanej inwestycji w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego i realizacji robót budowlanych.

Projekt powinien obejmować m.in. projekty:

- architektury,
- architektury krajobrazu (mała architektura, gospodarka zielenią),
- architektury wnętrz (m.in. dobór materiałów wykończeniowych ścian i posadzek, wyposażenie obiektu),
- projekt renowacji elementów zabytkowych budynku wykonany przez uprawnionego projektanta,
- projekt organizacji ruchu na czas prowadzenia robót (jeśli wymagany),
- konstrukcji,
- zagospodarowania terenu,
- ogrodzenia terenu (o ile zaistnieje taka potrzeba),
- instalacji wewnętrznej wodno-kanalizacyjnej,
- instalacji wewnętrznej elektroenergetycznej,
- instalacji wewnętrznej oświetleniowej,
- instalacji wentylacji mechanicznej i klimatyzacji,
- instalacji C.O. i C.W.U.,
- instalacji odgromowej,
- instalacji telefonicznej i komputerowej,
- instalacji alarmowej i monitoringu,
- instalacji hydrantowej,
- instalacji grzewczej opartej o odnawialne i niskoemisyjne źródła ciepła;
- zewnętrznej instalacji oświetlenia;
- zewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
- przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, ciepłowniczych i teletechnicznych, elektroenergetycznych.

Nie wyklucza się potrzeby realizacji innych dodatkowych i niezbędnych opracowań.

Na każdym etapie opracowywania dokumentacji projektowej Wykonawca zobowiązany jest do konsultacji z Zamawiającym w celu uzyskania akceptacji zastosowanych rozwiązań projektowych, doborze materiałów, urządzeń itp. Należy uzyskać akceptację projektu przez Zamawiającego.

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia opracowania dokumentacji technicznej dotyczącej przedmiotu zamówienia z należytą starannością, umową zawartą z Zamawiającym, obowiązującymi w okresie realizacji umowy przepisami, w tym przepisami techniczno-budowlanymi, Polskimi Normami i zasadami wiedzy technicznej.

Opracowanie projektowe sporządzone przez Wykonawcę musi być zgodne z ustaleniami dokonanyymi w przedmiocie opracowania z Zamawiającym, w sposób zapewniający spełnienie wszystkich wymagań w zakresie i formie zgodnej z obowiązującymi przepisami.

ETAP VI: Wielobranżowa specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych

Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych, zawierające szczegółowe wymagania w zakresie sprzętu, stosowanych materiałów, transportu, wykonania robót, kontroli jakości robót, obmiarów, odbiorów robót; wymagania dotyczące płatności zgodne z postanowieniami kontraktu. Należy uzyskać akceptację opracowania przez Zamawiającego.

ETAP VII: Wielobranżowa dokumentacja kosztorysowa

Na podstawie projektów budowlanych, technicznych i wykonawczych należy opracować kosztorysy inwestorskie i przedmiary robót.

ETAP VIII: Nadzór autorski

Wymagane jest sprawowanie nadzoru autorskiego przez Projektantów (konsultacje e-mail, telefoniczne, wizyty na naradach budowy, wizyty na budowie) nad realizacją inwestycji zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (z późniejszymi zmianami).