

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

**Przedmiotem zamówienia jest opracowanie koncepcji architektonicznej budowy 3 budynków 12-lokalowych w Bąkówce przy ul. Lipowej 8, wraz z wizualizacją 3D, oraz z zagospodarowaniem terenu w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Projekt i budowa budynków komunalnych w gminie Piaseczno.”**

### 1. Opis stanu istniejącego

Inwestycja została zaplanowana na działce nr. ewid. 15/36, obręb Bąkówka o powierzchni 0,41 ha. Ww. działka jest częściowo ogrodzona, uzbrojona w kanalizację deszczową oraz sieć energetyczną średniego napięcia, ponadto na terenie znajdują się dwa budynki gospodarcze. Powierzchnia terenu jest w większości ziemna, pokryta drzewostanem i krzewostanem.

Według zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, Uchwała nr 559/XXI/2008 z dnia 23.04.2008r., działka o nr ew. 15/36 obręb Bąkówka znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem 2MW z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Z uwagi na powyższe, wszelkie rozwiązania koncepcyjne, które będą miały wpływ na zapisy MPZP, należy na bieżąco uzgadniać z Wydziałem Urbanistyki i Architektury UMiG Piaseczno.

### 2. W ramach zamówienia należy wykonać

2.1. Analizę techniczno-ekonomiczną systemu do ogrzewania i przygotowania c.w.u w budynkach komunalnych dla następujących wariantów:

- a) mini kotłownia gazowa dla każdego budynku z osobna,
- b) kotły 2-funkcyjne gazowe w każdym lokalu,
- c) piece akumulacyjne dynamiczne do ogrzewania i elektryczne podgrzewacze pojemnościowe ciepłej wody

Analiza ma obejmować wady i zalety każdego rozwiązania wraz z podaniem (dla każdego rozwiązania oddzielnie) kosztów dot. budowy, kosztów eksploatacji i kosztów stałych dla przyszłych użytkowników w przeliczeniu na 1 kWh i na metr kwadratowy powierzchni mieszkania, innych kosztów stałych, etc. Zamawiający dokona wyboru najlepszego systemu, który następnie Jednostka Projektowa uwzględni przy opracowaniu koncepcji architektonicznej. Do obliczenia kosztów eksploatacyjnych należy przyjąć aktualne taryfy z PGE Obrót i PGNiG Obrót.

2.2. Koncepcję architektoniczną budowy 3 budynków komunalnych na działce o nr. ew. 15/36 w Bąkówce przy ul. Lipowej 8, wraz z zagospodarowaniem terenu, gospodarką zieleni, odwodnieniem terenu wg wytycznych określonych w punktach 3.1 i 3.2.

2.2.1. Przedstawiona koncepcja powinna zawierać:

- a) opis techniczny z uwzględnieniem:

- opisu przyjętych rozwiązań projektowych, funkcjonalnych, materiałowych, technicznych i konstrukcyjnych
  - opisu przyjętych rozwiązań zagospodarowania terenu, w tym inwentaryzacja i gospodarka zielenią, przy uwzględnieniu istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej (w tym również przekładek i przebudów),
  - opisu sposobu odwodnienia terenu oraz zagospodarowania i odprowadzenia wód opadowych, w tym z uwzględnieniem małej retencji,
  - opisu przyjętych rozwiązań układu drogowego na terenie inwestycji i wokół niej (rozmieszczenie ciągów pieszo- rowerowo- samochodowych, w tym również dojazdowych i ewakuacyjnych),
  - opisu przyjętych drobnych form architektonicznych,
  - tabeli z zestawieniem powierzchni użytkowych i całkowitych obiektów oraz każdego lokalu mieszkalnego,
  - tabeli z zestawieniem powierzchni zajmowanej przez parking, zieleni, ciągi komunikacyjne, małą architekturę, itp.
  - określenia zapotrzebowania na media
- b) plan sytuacyjny zagospodarowania terenu, wykonany na zasadniczej mapie geodezyjnej, obejmujący usytuowanie budynków, parkingu, ciągów komunikacyjnych dla pieszych, rowerzystów i samochodów, zieleni, oświetlenia, ewentualnego ogrodzenia, drobnych form architektonicznych, itp. w skali 1:500,
- c) rzuty poszczególnych kondygnacji budynków z zaznaczeniem kolorystycznym poszczególnych funkcji oraz przekroje (w ilości niezbędnej do odczytania koncepcji) w skali 1:100
- d) elewacje wraz z kolorystyką w skali 1:100 (w liczbie dostatecznej do wyjaśnienia formy architektonicznej obiektów oraz ich wyglądu zewnętrznego ze wszystkich widocznych stron)
- e) bryłę budynków
- f) szacunkowy koszt opracowania należy przedstawić w formie tabelarycznej z podziałem na:
- szacunkowy koszt opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej, z uwzględnieniem zastosowania energooszczędnych rozwiązań, oraz innych elementów, które mogą wpłynąć na koszt dokumentacji,
  - oraz szacunkowy koszt realizacji inwestycji w oparciu o ogólnodostępne wydawnictwa, np. Sekocenbud, oraz wartość kosztorysową inwestycji WKI, lub innych metod w uzgodnieniu z Zamawiającym.
- g) wstępny harmonogram rzeczowy obejmujący wszystkie etapy projektowania z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę dla każdego budynku z osobna.

2.3. Dokumentację geotechniczną, niezbędną do określenia istniejących warunków gruntowo-wodnych wykonać, zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. Ustawą z dnia 09.12.2011r. Prawo geologiczne i górnicze, Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 09.05.2014r. w sprawie dokumentacji hydrogeologicznej i geologiczno-inżynierskiej, Rozporządzeniem Ministra Spraw

Wewnętrznych i Administracji z dnia 25.04.2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawienia obiektów budowlanych.

2.4. Inwentaryzację zieleni z wykazem drzew i krzewów przeznaczonych do wycinki, a które kolidowałyby z planowaną inwestycją wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. Ustawą o ochronie przyrody Dz.U. 2004 Nr 92, poz. 880 z późn. zmianami.

#### 2.5. Wizualizację 3D koncepcji

Należy opracować po trzy ujęcia z różnych perspektyw, m.in. z perspektywy przechodnia, lotu ptaka, itp. „foto realistyczne” (z teksturowaniem, refleksami, jak również rendering) - rozmiar obrazu max 20 MB, 3638 x 2572 piks., rozdzielczość min. 150 dpi.) dla każdego elementu, o którym mowa poniżej, tj.:

- zagospodarowanie terenu (rzut z góry),
- perspektywę przechodnia,
- wnętrze budynków (dla 3 wybranych pomieszczeń w każdym budynku w uzgodnieniu z Zamawiającym)

### **3. Wytyczne dotyczące projektowanej inwestycji**

#### **3.1 Rozwiązania architektoniczno-urbanistyczne**

##### 3.1.1 Przy projektowaniu zagospodarowania całego terenu należy

- a) możliwie najbardziej funkcjonalnie wykorzystać powierzchnię terenu,
- b) przewidzieć wjazd główny na teren inwestycji,
- c) zachować właściwe proporcje pomiędzy wielkością poszczególnych obiektów, a pozostałymi elementami zagospodarowania,
- d) przewidzieć komunikację (tj. wjazdy, dojazdy, ciągi komunikacyjne pieszo-rowerowo-samochodowe, drogi ewakuacyjne, pożarowe oraz zawracania na terenie inwestycji), w sposób umożliwiający funkcjonalne połączenie budynków z pozostałymi obiektami, tj. parkingiem, altaną śmietnikową, itp., połączenie z istniejącą infrastrukturą rowerową, jeżeli jest, lub jest planowana,
- e) przewidzieć lokalizację miejsc parkingowych dla każdego lokalu, w tym przystosowanych dla ON bez barier,
- f) przewidzieć lokalizację stojaków na rowery z wiatą,
- g) przewidzieć odwodnienie terenu i zagospodarowanie wód opadowych, z uwzględnieniem małej retencji: ogrodów deszczowych, wykorzystania wód opadowych do podlewania zieleni na terenie inwestycji, nawierzchnia miejsc postojowych np. ekokrata – zagospodarowanie wód opadowych na miejscu,
- h) wykonać inwentaryzację i gospodarkę zielenią a na jej podstawie zachować cenny, istniejący drzewostan,
- i) przewidzieć zagospodarowanie terenu: przygotować projekt koncepcyjny zieleni oraz małej architektury (ławki, kosze, stojaki na rowery etc.),
- j) przewidzieć miejsce przystosowane do czasowego gromadzenia odpadów i nieczystości stałych (altana śmietnikowa), w izolacji zielenią,

k) przewidzieć energooszczędne oświetlenie zewnętrzne i klatek schodowych (oprawy LED), słupy oświetleniowe w zbliżonej stylistyce do elementów małej architektury.

### 3.1.2 Przy projektowaniu budynków komunalnych należy przyjąć następujące warunki

a) zaprojektowanie 3 budynków 12- lokalowych o strukturze 5 lokali jednopokojowych, 6 lokali dwupokojowych, 1 lokal trzypokojowy, o 3 kondygnacjach nadziemnych (nie przewiduje się podpiwniczenia budynków), powierzchni mieszkaniowej lokali ca 35-55,0 m<sup>2</sup>, w standardzie wykończenia „pod klucz”,

b) funkcjonalne rozmieszczenie poszczególnych pomieszczeń (lokale powinny posiadać kuchnie lub aneksy kuchenne , 1-2-3 pokoje o minimalnej powierzchni użytkowej 10,0m<sup>2</sup> każdy, łazienkę i hall),

c) dostęp do budynków przystosowany dla ON (osób niepełnosprawnych) (podjazd- pochylnia), jednak należy rozważyć usytuowanie poziomego „0” parteru, aby nie zachodziła potrzeba montażu urządzeń transportowych mechanicznych typu platforma lub schodołaz,

d) wydzielenie na parterze budynków przynajmniej jednego lokalu przystosowanego dla ON,

e) wydzielenie pomieszczeń technicznych, m.in. wodomierza, kotłowni, serwisu sprzątającego (ewentualnie jako pomieszczenie wspólne), itp.

f) zaproponowane technologie i rozwiązania koncepcyjne muszą zagwarantować, że projektowane budynki będą spełniały wymagania maksymalnych cząstkowych wartości wskaźnika EP obowiązujące od 1 stycznia 2021 r. zgodnie z §329 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 18.09.2015 r. Dz. U. 2015 poz. 1422 (w przypadku zmiany przepisów, należy dostosować projekt do obowiązujących przepisów).

g) proponowane rozwiązania z zakresu efektywności energetycznej powinny być uzgadniane w trakcie prac koncepcyjnych i uzyskać akceptację Zamawiającego.

h) przeanalizować opłacalność zwiększenia izolacyjności cieplnej ścian między lokalowych.

### 3.2. Rozwiązania instalacyjne

Budynki oraz lokale mieszkalne należy wyposażyć we wszystkie instalacje niezbędne do ich funkcjonowania, m.in.

a) instalacje c.o., c.w.u, wod.-kan., gaz, (ogrzewanie lokali oraz pobór c.w.u. ze zbiorczej kotłowni gazowej lub z piecy gazowych lokalowych 2 funkcyjnych lub z piecy akumulacyjnych oraz podgrzewaczy pojemnościowych), kompleksowe opracowanie dotyczące zagospodarowania i odprowadzenia wód opadowych,

b) instalacje oświetlenia: ogólne, gniazd wtykowych, oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne, dzwonek, TV, instalacje elektryczne techniczne branżowe,

c) instalacje i systemy dotyczące ochrony przeciwpożarowej: hydrantowa, oddymiania, odgromowa,

- d) instalacje oświetleniowe powinny być zaprojektowane w oparciu o oprawy oświetleniowe ze źródłami energooszczędnymi typu LED,
- e) instalacje słaboprądowe: telekomunikacyjna, okablowanie strukturalne,
- f) opomiarowanie wszystkich mediów z podziałem na poszczególne funkcje (montaż wodomierza, liczników energii elektrycznej i ciepłomierzy, ewentualnie gazomierzy) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne, itp.,
- g) przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne.

#### **4. Termin realizacji zamówienia- zgodnie z umową**

#### **5. Dokumenty odbiorowe- zgodnie z umową**

#### **6. Uwagi Zamawiającego**

6.1. Opracowana koncepcja ma być zgodna z aktualnymi przepisami i posiadać wszelkie wymagane pozwolenia, uzgodnienia i opinie. Musi być kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Uwaga: Jeżeli założenia projektowe koncepcji nie są zgodne z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, Jednostka Projektowa zobowiązana jest przygotować listę zmian, jakie należy przewidzieć w w/w dokumencie, aby możliwa była realizacja przedmiotowej inwestycji.

6.2. Osoby niepełnosprawne będą lokowane wyłącznie na kondygnacji parteru, więc nie zachodzi potrzeba montażu windy w budynku.

6.3. Zaproponowane technologie i rozwiązania koncepcyjne dotyczące ON muszą uwzględniać zapisy ustawy z dn. 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 poz. 1696), w szczególności zasad uniwersalnego projektowania.

6.4. Zaproponowana koncepcja będzie podstawą do opracowania dokumentacji projektowej na realizację inwestycji, dlatego powinna:

- a) zakładać zastosowanie nowoczesnych technologii, poprawiających jakość użytkowania oraz charakteryzować się prostotą w utrzymaniu, bezpieczeństwem i trwałością oraz odznaczać się rozsądnym kosztem realizacji i bardzo niskimi kosztami dalszej eksploatacji,
- b) zakładać podstawowe standardowe wykończenie i wyposażenie lokali mieszkalnych,
- c) uwzględniać: aktualne wymagania dotyczące: wysokiej efektywności energetycznej, oświetlenia, nasłonecznienia i zagadnień funkcjonalnych, nowych tendencji w zakresie instalacji, konstrukcji, oraz technologii,
- d) zostać zaprojektowana, w sposób zapewniający przy realizacji użycie takich technologii i środków technicznych, aby do minimum ograniczyć niekorzystne oddziaływanie inwestycji na środowisko (emisja hałasu i drgań, emisja spalin, emisja ciepła do atmosfery, zapotrzebowanie na media) itp.,

e) uwzględniać istniejącą infrastrukturę techniczną podziemną i nadziemną (sieci, przyłącza, element sieci energetycznej średniego napięcia) wraz z wykonaniem ich ewentualnych przekładek, przebudów, oraz istniejący i projektowany układ komunikacyjny. W tym celu należy pozyskać od gestorów sieci wstępne warunki na przyłączenie do sieci oraz jeśli będą wymagane na usunięcie kolizji

f) uwzględniać etapowość realizacji poszczególnych budynków.

6.5. Zaleca się dokonanie wizji lokalnej miejsca realizacji Przedmiotu Zamówienia oraz jego otoczenia w celu określenia, na własną odpowiedzialność, oceny możliwości wystąpienia wszelkich ryzyk mających wpływ na koszty realizacji zamówienia, a niezbędnych do przygotowania oferty.

6.6. Jednostka Projektowa jest zobowiązana do szczegółowej analizy opisu przedmiotu zamówienia, udostępnionej dokumentacji, celem wyeliminowania błędów lub przypadków nieuwzględnionych w powyższych dokumentach, a niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia.

6.7. Zamawiający zastrzega sobie prawo do weryfikacji postępu prac koncepcyjnych w ciągu obowiązywania Umowy (co dwa tygodnie), poprzez organizowanie narad koordynacyjnych w siedzibie Zamawiającego.

6.8. Wersję papierową należy sporządzić w czytelnej technice graficznej oraz oprawić w twardą okładkę formatu A4-w sposób uniemożliwiający dekompletację.

6.9. Wersja elektroniczna dokumentacji ma dokładnie odpowiadać wersji papierowej, na co Jednostka Projektowa złoży stosowne oświadczenie o zgodności obu wersji.

## **7. W ramach wynagrodzenia za Przedmiot Umowy Jednostka Projektowa jest zobowiązana m.in. do:**

7.1. Pozyskania na własny koszt i we własnym zakresie wszystkich dodatkowych, koniecznych i niezbędnych materiałów wyjściowych do opracowania Przedmiotu Umowy, tj. mapy zasadniczej, analiz, ekspertyz, opinii, badań, itp.

7.2. Wystąpienia do gestorów sieci i uzyskanie wstępnych warunków technicznych/ możliwości przyłączenia/usunięcia kolizji do: sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczych, teletechnicznych, energetycznych, itp.

7.3. Wykonania ewentualnych, dodatkowych egzemplarzy opracowań niezbędnych do uzyskania uzgodnień i do ustaleń na naradach.

7.4. Przekazania do weryfikacji Zamawiającemu po jednym, kompletnym egz. koncepcji i wizualizacji w wersji papierowej i elektronicznej (\*pdf) w terminie określonym w umowie. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zgłaszania uwag w formie pisemnej (zgłaszanych e-mailem, lub tradycyjnym pismem) w terminie 7 dni od daty dostarczenia dokumentacji, pozwalając na wniesienie uzupełnień i poprawek.

7.5. Zaopatrzenia w wykaz opracowań oraz pisemne oświadczenie Jednostki Projektowej, że opracowana dokumentacja jest wykonana zgodnie z Umową, sztuką projektową, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, ponadto że zostaje wydana w stanie kompletnym, z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

## **8. Oferta powinna zawierać**

8.1 Cenę ryczałtową obejmującą wykonanie całości zamówienia wraz ze wszystkimi kosztami.

8.2 Wykaz osób, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, posiadające uprawnienia architektoniczne i budowlane do projektowania bez ograniczeń zgodnie z obowiązującymi przepisami potwierdzonymi za zgodność z oryginałem wraz z aktualnymi zaświadczeniami o przynależności do Krajowej Izby Architektów oraz do Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa.

8.3 Potwierdzone dokumenty rejestrowe firmy Jednostki Projektowej (wypis z rejestru działalności gospodarczej lub KRS oraz NIP i REGON).

8.4 Listę osób uprawnionych do podpisywania oferty i umowy wraz z poświadczonym za zgodność z oryginałem pełnomocnictwem do reprezentowania (jeśli wymagane).

### 9. Miejsce i sposób uzyskania dodatkowych informacji

UMiG Piaseczno ul. Warszawska 1, Pani Agnieszka Sajnok/ Pani Agnieszka Maslyk – tel. (22) 70 17 668 - pokój 105 adres email: [agnieszka.sajnok@piaseczno.eu](mailto:agnieszka.sajnok@piaseczno.eu)/ [agnieszka.maslyk@piaseczno.eu](mailto:agnieszka.maslyk@piaseczno.eu)

### 10. Kryterium wyboru ofert

100 % cena - wygrywa najtańsza oferta

Z-ca Maczejnika  
Wydziału Inwestycji

mgr inż. Sylwia Korabik

GŁÓWNY SPECJALISTA  
mgr inż. Agnieszka Sajnok

INSPEKTOR NADZORU  
ROBÓT SANITARNYCH

mgr inż. Jacek Bukowiecki  
UPR. GÓD. NR St-350/08

05.08.2020

INSPEKTOR NADZORU  
ROBÓT BUDOWLANYCH

mgr inż. Andrzej Zajewski  
Upr. Bud. MKZ/0525/0WOK/11

INSPEKTOR  
Nadzoru Terenów Zieleni

mgr inż. Patrycja Zych