

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

**Przedmiotem zamówienia jest opracowanie koncepcji architektonicznej odbudowy budynku mieszkalnego komunalnego położonego przy ul. Jerozolimskiej 17 w Piasecznie 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**

Teren, na którym planowana jest odbudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego znajduje się na działce o nr. ewid. 41, obręb 56 przy ul. Jerozolimskiej 17 w Piasecznie. Ww. działka jest uzbrojona w urządzenia infrastruktury technicznej, tj. przyłącze wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieć energetyczną niskiego napięcia, ponadto na fragmencie działki znajduje się budynek mieszkalny komunalny (oznaczony jako 15A), altana śmietnikowa, drzewa, mur oporowy (od strony ul. Al. Kalin, oraz od dz. 42/4, obr. 56), oraz miejsca parkingowe.

Według zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, Uchwała nr 1441/XLVIII/2010 z dnia 16.06.2010r., ww. działka znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem 3MW z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Dodatkowo budynek mieszkalny, który podlega odbudowie/odtworzeniu znajdował się w **gminnej ewidencji zabytków**.

### **2. Rys historyczny i informacje ogólne**

Budynek przy ul. Jerozolimskiej 17 powstał prawdopodobnie w latach 20-tych XX w. i został ujęty w gminnej ewidencji zabytków miasta i gminy Piaseczno. Był to budynek mieszkalny wielorodzinny 26-lokalowy, murowany, otynkowany, całkowicie podpiwniczony (wysokość pomieszczeń uniemożliwia wejście do środka), posiadający dwie kondygnacje nadziemne, poddasze użytkowe oraz strych. Wejście główne usytuowane było pośrodku elewacji północnej, dodatkowo były wejścia boczne na elewacji północnej i zachodniej do części lokali zlokalizowanych na parterze. Komunikację pionową zapewniała centralna klatka schodowa. Powierzchnia lokali w większości nie przekraczała 20m<sup>2</sup>.

Ze względu na katastrofalny stan techniczny w 2017r. po uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz decyzji pozwolenia na rozbiórkę ze Starostwa Powiatowego budynek został rozebrany.

**Zgodnie z zapisami postanowienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 229/2017 z dnia 12.04.2017r. nakazuje się odtworzenie budynku z zachowaniem bryły i formy architektonicznej, które są istotne dla krajobrazu kulturowego miasta. Otworzenie budynku należy wykonać w oparciu o inwentaryzację budowlaną z maja 2017r.**

Podstawowe parametry techniczne budynku, zgodnie z danymi wskazanymi w Ekspertyzie technicznej budynku mieszkalnego z grudnia 2016r oraz inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej z maja 2017r.:

- wysokość budynku do kalenicy: 13,5m
- powierzchnia zabudowy: ok. 368m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa: ok. 700m<sup>2</sup>
- powierzchnia całkowita (bez piwnic)- ok. 1020m<sup>2</sup>

### 3. W ramach zamówienia należy wykonać:

#### 3.1. Analizę techniczno-ekonomiczną systemu do ogrzewania i przygotowania c.w.u w odbudowywanym budynku dla następujących wariantów:

- a) mini kotłownia gazowa obsługująca budynek,
- 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.

#### 3.2. Koncepcję architektoniczną odbudowy budynku komunalnego na działce o nr. ew. 41 obr. 56, położonego przy ul. Jerozolimskiej 17 w Piasecznie, wraz z zagospodarowaniem terenu, gospodarką i inwentaryzacją zieleni, oraz odwodnieniem terenu wg wytycznych określonych w punktach 4.1 i 4.2.

##### 3.2.1. 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 oraz jeśli będą wymagane również przekładki i przebudowy,
  - 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 (rozmszczenie ciągów pieszo- rowerowo- samochodowych, w tym również dojazdowych i ewakuacyjnych, w tym wykorzystanie istniejących),
  - opisu przyjętych drobnych form architektonicznych,
  - tabeli z zestawieniem powierzchni użytkowych i całkowitych obiektu 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, drobnych form architektonicznych, itp. w skali 1:500,
- c) rzuty poszczególnych kondygnacji budynku 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 obiektu oraz jego wyglądu zewnętrznego ze wszystkich widocznych stron),
- e) bryłę budynku,

- 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 budynku

3.3 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.

3.4 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.

### 3.5 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 od strony ul. Jerozolimskiej oraz od ul. Al. Kalin,
- wnętrze budynku (dla 3 wybranych pomieszczeń w uzgodnieniu z Zamawiającym).

## 4. Wytyczne dotyczące projektowanej inwestycji

### 4.1 Rozwiązania architektoniczno-urbanistyczne

#### 4.1.1 Przy projektowaniu zagospodarowania całego terenu należy

- a) możliwie najbardziej funkcjonalnie wykorzystać powierzchnię terenu,
- b) przewidzieć wjazd główny na teren inwestycji,
- c) przewidzieć komunikację (tj. wjazdy, dojazdy, ciągi komunikacyjne pieszo-rowerowo-samochodowe, drogi ewakuacyjne, pożarowe oraz zawracania na terenie inwestycji), w sposób umożliwiający funkcjonalne połączenie odtwarzanego budynku z istniejącym na działce budynkiem mieszkalnym (oznaczonym na mapie jako 15A), parkingiem, altaną śmietnikową, itp.
- d) przewidzieć miejsca parkingowe zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, w tym przystosowanych dla ON bez barier,
- e) przewidzieć odwodnienie terenu i zagospodarowanie wód opadowych, z uwzględnieniem małej retencji,
- f) wykonać inwentaryzację i gospodarkę zielenią a na jej podstawie zachować cenny, istniejący drzewostan,
- g) przewidzieć zagospodarowanie terenu: przygotować projekt koncepcyjny zieleni oraz małej architektury (ławki, kosze, stojaki na rowery etc.),
- h) przewidzieć miejsce przystosowane do gromadzenia odpadów i nieczystości stałych (rozważyć możliwość rozbudowy istniejącej altany śmietnikowej), w izolacji zielenią,

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

**4.1.2 Przy projektowaniu odtworzenia budynku komunalnego należy uwzględnić zapisy postanowienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 229/2017 z dnia 12.04.2017r. oraz dodatkowo należy przyjąć następujące warunki :**

a) zaprojektowanie budynku o 3 kondygnacjach nadziemnych, powierzchni mieszkaniowej lokali ca 30-45,0 m<sup>2</sup> w standardzie wykończenia „pod klucz”, ilość lokali mieszkalnych dostosować do obowiązujących przepisów,

**Uwaga: Jednostka Projektowa wystąpi do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z prośbą o odstąpienie od konieczności odtwarzania piwnic, których wysokość uniemożliwia wejście do środka.**

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

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

d) wydzielenie na parterze budynku przynajmniej czterech lokali przystosowanych dla ON,

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

f) zaproponowane technologie i rozwiązania koncepcyjne muszą zagwarantować, że projektowany budynek będzie spełniał 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 koncepcję 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.

## **4.2. Rozwiązania instalacyjne**

Budynek 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, dzwonkową, TV (umożliwiającej dostęp najemców do odbioru kanałów satelitarnych w związku z ostatnimi dyrektywami UE), 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, kanalizacji deszczowej, energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne.

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

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

#### **7. Uwagi Zamawiającego**

7.1. Opracowana koncepcja ma być zgodna z aktualnymi przepisami i posiadać wszelkie wymagane pozwolenia, uzgodnienia i opinie. Musi być kompletna z punktu widzenia celu, któremu mają służyć. Ponadto powinna posiadać pozytywną opinię Mazowieckiego Konserwatora Zabytków do zaproponowanych rozwiązań koncepcyjnych.

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

7.3. 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.

7.4. 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: kontekst miejsca, skalę i charakter architektury, aktualne wymagania dotyczące: kształtowania zabudowy, 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

7.5. 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.

7.6. 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.

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

7.8. Wersję papierową należy sporządzić w czytelnej technice graficznej oraz oprawić w twardej okładce formatu A4-w sposób uniemożliwiający dekompletację.

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

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

- 8.1. 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, uzupełnienia inwentaryzacji budowlanej z 2017r., itp.
- 8.2. Wystąpienia do gestorów sieci i uzyskanie wstępnych warunków technicznych/ możliwości przyłączenia/usunięcia kolizji do: sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczych, teletechnicznych, energetycznych, itp.
- 8.3. Wystąpienie do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i uzyskanie pozytywnej opinii do opracowanej koncepcji architektonicznej odbudowy budynku.
- 8.4. Wykonania ewentualnych, dodatkowych egzemplarzy opracowań niezbędnych do uzyskania uzgodnień i do ustaleń na naradach.
- 8.5. 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.
- 8.6. 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.
- 8.7. Uwzględnienia w ofercie kosztu innych prac niż wskazanych powyżej, które mogą mieć istotny wpływ na realizację przedmiotowego zamówienia.

## **9. Oferta powinna zawierać**

- 9.1. Cenę ryczałtową obejmującą wykonanie całości zamówienia wraz ze wszystkimi kosztami.
- 9.2. 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.
- 9.3. Potwierdzone dokumenty rejestrowe firmy Jednostki Projektowej (wypis z rejestru działalności gospodarczej lub KRS oraz NIP i REGON).
- 9.4. Listę osób uprawnionych do podpisywania oferty i umowy wraz z poświadczonym za zgodność z oryginałem pełnomocnictwem do reprezentowania (jeśli wymagane).

## **10. Miejsce i sposób uzyskania dodatkowych informacji**

UMiG Piaseczno ul. Warszawska 1, Pani Agnieszka Sajnok/ Pani Agnieszka Masłyk – tel. (22) 7017 668-      pokój      105      adres      email:      [agnieszka.sajnok@piaseczno.eu](mailto:agnieszka.sajnok@piaseczno.eu)/  
[agnieszka.maslyk@piaseczno.eu](mailto:agnieszka.maslyk@piaseczno.eu)

## **11. Kryterium wyboru ofert**

**100 % cena** - wygrywa najtańsza oferta

## **12. Załączniki**

- 12.1. Plan sytuacyjny
- 12.2. Karta adresowa zabytku


12.3. Ekspertyza techniczna budynku mieszkalnego przy ul. Jerozolimskiej 17 w Piasecznie w związku z planowaną realizacją ściany oporowej z 12.12.2016r.

12.4. Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana wielorodzinnego budynku mieszkalnego z maja 2017r.

12.5. Postanowienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 229/2017 z dnia 12.04.2017r.

12.6. Dokumentacja fotograficzna budynku

Z-ca Naczelnika  
Wydziału Inwestycji

  
mgr inż. Sylwia Morabik

GLÓWNY SPECJALISTA

  
mgr inż. Agnieszka Sajnok

INSPEKTOR NADZORU  
ROBÓT SANITARNYCH

  
mgr inż. Jacek Bukowiecki  
UDP: RMB: NR SI-350/86

INSPEKTOR  
Nadzoru Terenów Zieleni

  
mgr inż. Patrycja Zych

INSPEKTOR NADZORU  
ROBÓT BUDOWLANYCH

  
mgr inż. Lech Hajewski  
Upł. Bud./MAZ/1025/WUK/11