



GMINA TŁUSZCZ

ul. Warszawska 10, 05-240 Tłuszcz

tel. 29 757 30 16

www.tluszcz.pl

[e-mail:zamowieniapubliczne@tluszcz.pl](mailto:zamowieniapubliczne@tluszcz.pl)

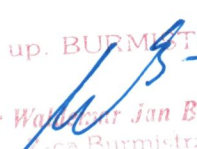
OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

Wykonanie dokumentacji technicznej budynku komunalnego przy ul. Szerokiej w Tłuszczu

kody CPV:

71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

71220000-6 -Usługi projektowania architektonicznego

Z up. BURMISTRZA

mgr Wojciech Jan Banaszek
Z-ca Burmistrza

SPIS TREŚCI:

1. Informacja o Zamawiającym
2. Informacje o przedmiocie zamówienia
3. Założenia ogólne dla obiektu
4. Podstawowe założenia umowy
5. Wymagany skład dokumentacji technicznej
6. Wytyczne do koncepcji
7. Załączniki

1. Informacja o Zamawiającym:

Zamawiającym jest:

GMINA TŁUSZCZ

ul. Warszawska 10

05-240 Tłuszcz

NIP: 125-133-48-45, REGON: 550668166

2. Informacje o przedmiocie zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest:

Wykonanie dokumentacji technicznej budynku komunalnego przy ul. Szerokiej w Tłuszczu wraz z uzyskaniem w imieniu Zamawiającego decyzji o pozwoleniu na budowę oraz nadzorem autorskim.

2.1. Cel przedsięwzięcia

Celem przedsięwzięcia jest zaprojektowanie budynku komunalnego w Tłuszczu przy ul. Szerokiej wraz z zagospodarowaniem terenu,

2.2. Lokalizacja i istniejące zagospodarowanie

Teren objęty opracowaniem pod budowę budynku znajduje się w Tłuszczu przy ul. Szerokiej, na działkach będących własnością Gminy Tłuszcz nr ew. 821/4 (pow. 0,8511 ha, użytek RV 0,4420 ha, użytek RVI 0,4091 ha) obręb 0001 Tłuszcz.

Działka jest niezagospodarowana.

Zgodnie z zapisami MPZP działka nr 821/4 w Tłuszczu leży na terenie oznaczonym symbolem 2-1 MWU (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa) w ramach której możliwe jest:

1) przeznaczenie

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6 dla działki budowlanej,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej
- e) maksymalna wysokość zabudowy budynków usługowych i mieszkalnych: 12 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych budynków usługowych i mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m,
- c) kąt położenia granic działek zgodnie z §10 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolami: 2-4KDD, 2-5KD

2.3. Istniejąca infrastruktura techniczna – w ul. Szerokiej zlokalizowany jest wodociąg, napowietrzna sieć energetyczna oraz gazociąg. Obiekt należy przyłączyć do wszystkich ww. sieci – wykonać projekty wszystkich przyłączy oraz zaprojektować trasę pod światłowód.

2.4. Warunki geotechniczne – inwestor nie posiada warunków geotechnicznych dla terenu objętego inwestycją.

2.5. Założenia ogólne dla zagospodarowania terenu – Wjazd główny na działkę należy zaprojektować od strony ul. Szerokiej.

Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla użytkowników obiektu zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu oraz przeznaczeniem. Należy przewidzieć 1 miejsce parkingowe na 1 lokal.

Projektant powinien także przewidzieć w bezpośrednim sąsiedztwie wejścia do budynku miejsce postojowe dla niepełnosprawnych. Wejścia powinny być przystosowane dla niepełnosprawnych.

Należy zaprojektować również dojazd do śmietnika.

W ramach projektu zagospodarowania terenu należy przewidzieć niezbędne chodniki, oświetlenie terenu, śmietnik z podjazdem dla śmieciarek, małą architekturę, m.in.: ławki i kosze oraz ogrodzenie terenu.

Odwodnienie terenu odbywać się będzie powierzchniowo, poprzez odpowiednie ukształtowanie terenu.

Należy tak kształtować zagospodarowanie terenu, aby zająć minimalną powierzchnię terenu.

2.6. Wytyczne funkcjonalne dla budynku

Budynek zaprojektować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 tj.), oraz ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 2320 z późn. zm.) przy uwzględnieniu zapisów mpzp (wypis i wyrys z planu w załączeniu).

3. Założenia ogólne dla obiektu

Należy zaprojektować wielorodzinny budynek komunalny z pożądaną liczbą lokali – 30, w tym lokale dwupokojowe i trzypokojowe.



Należy zaprojektować:

- pomieszczenie na wózki i rowery,
- kotłownię gazową dla zaopatrzenia lokali w co i cw,
- ogniwa fotowoltaiczne dla oświetlenia terenu i klatek schodowych – baterie słoneczne,
- wentylację hybrydową dla łazienek i kuchni.

Zamawiający nie przewiduje podpiwniczenia budynku, balkonów, tarasów, lodżii.

Budynek należy zaprojektować zgodnie z załącznikiem nr 2 (wymagania izolacyjności cieplnej obowiązujące od 31 grudnia 2020 r.) do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019.poz 1065 tj.)

Zamawiający wystąpi o finansowe wsparcie budowy z Programu o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz.U.2020 r. poz. 508 tj.)

Zaprojektowany budynek komunalny powinien być zgodny z Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z 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 Dopląt (Dz. U. poz. 457) i Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z 27 kwietnia 2018 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. poz. 823 oraz z 2020 r. poz. 777).

W związku z powyższym Biuro Projektów zostaje zobowiązane do wyszczególnienia kosztów kwalifikowanych przedsięwzięcia (podział kosztorysów).

3.1. Wytyczne dla mieszkań komunalnych.

Do wielkości mieszkań przyjęto następujące założenia:

- łazienka – 5 m² i przedpokój – 3 m², łącznie 8 m²,
- pokoje po 10-12 m²,
- pokój z aneksem kuchennym 16-20 m².

Wielkości poszczególnych pomieszczeń mogą podlegać modyfikacji.

Należy uwzględnić :

- ok 15 mieszkań dwupokojowych w tym jeden pokój z aneksem kuchennym o łącznej pow. 36 m²,
- ok. 15 mieszkań trzypokojowych w tym jeden pokój z aneksem kuchennym o łącznej pow. 48 m²,

3.2. Wykończenie mieszkań.

Drzwi wejściowe stalowe (o odpowiedniej izolacyjności akustycznej) na futrynie stalowej z dwoma zamkami i wizjerem.

Drzwi wewnętrzne płytowe (wypełnienie płyta wiórowa otworowana), futryny stalowe.



Posadzki: kuchnia, łazienka, przedpokój – gres, pokoje – panele.

Łazienka – glazura na wysokość do 2,0 m, prysznic – brodzik z prysznicem i kabiną, umywalka z baterią, sedes.

Kuchnia – glazura nad zlewozmywakiem i kuchenką, zlewozmywak z baterią wraz z szafką, kuchenka elektryczna czteropalmnikowa z piekarnikiem.

Szczegółowy dobór materiałów należy uzgodnić z Zamawiającym na etapie projektowania.

3.3. Założenia ogólne dla branż

3.3.1. Branża elektryczna – należy uzyskać warunki podłączenia do sieci i zawrzeć umowę przyłączeniową w imieniu Zamawiającego. W ramach niniejszego zadania należy również zaprojektować następujące instalacje:

- instalację od złącza do budynku,
- oświetlenia obiektu ,
- gniazd wtykowych,
- 3-fazowego,
- niskoprądowe (internet, domofon, telefon, telewizja z anteny zbiorczej),
- zasilania dla wszystkich zaprojektowanych urządzeń,
- oświetlenia terenu,
- fotowoltaicznej dla oświetlenia terenu i klatek schodowych – baterie słoneczne,

3.3.2. Branża sanitarna – należy zaprojektować przyłącze wodno – kanalizacyjne (sanitarne), oraz przyłącze gazowe. Uzyskać warunki podłączenia do wszystkich sieci. W ramach niniejszego zadania należy również zaprojektować następujące instalacje:

- wodno - kanalizacyjną,
- centralnego ogrzewania (wraz z kotłownią), ciepłej wody użytkowej,
- gazową dla potrzeb kotłowni,
- wentylacji hybrydowej,
- wody ogrodowej.

3.3.3. Opomiarowanie mieszkań w szafkach licznikowych na klatce schodowej:

- licznik ciepła,
- licznik ciepłej wody,
- licznik zimnej wody,
- tablica energii elektrycznej wraz z licznikiem.

Należy przewidzieć liczniki poszczególnych lokali w osobnych zamykanych na klucz szafkach.

Szczegółowy zakres poszczególnych instalacji należy uzgodnić z Zamawiającym na etapie projektowania.

4. Podstawowe założenia umowy

4.1. Na wynagrodzenie mają się składać poniższe wynagrodzenia częściowe za wykonanie elementów:

- Wynagrodzenie w wysokości 15 % kwoty wykonania przedmiotu umowy, za wykonanie elementu: „Koncepcja budynku komunalnego”,
- Wynagrodzenie w wysokości 85% kwoty wykonania przedmiotu umowy, za wykonanie pozostałego zakresu przedmiotu umowy,

4.2. Terminy wykonania przedmiotu umowy ustala się w następujący sposób:

- Koncepcja sieci – do 30 dni od daty zawarcia umowy,
- Ostateczny termin realizacji przedmiotu niniejszej umowy, w tym przekazanie decyzji o pozwoleniu na budowę – do dnia 30.08.2021 r.

5. Wymagany skład dokumentacji technicznej.

1) Koncepcja budynku komunalnego;

2) Projekt budowlany:

- projekt zagospodarowania terenu wraz z parkingiem,
- projekt architektoniczno-budowlany wraz z aktualną mapą do celów projektowych, badaniem warunków gruntowo-wodnych, informacją BIOZ, charakterystyką energetyczną, analizą odnawialnych źródeł energii, analizą zacienienia i nasłonecznienia,
- projekt architektoniczno-budowlany instalacji i przyłączy sanitarnych i elektrycznych;

3) Projekt wykonawczy:

- projekt architektoniczny wraz z wyposażeniem wnętrza,
- projekt konstrukcyjny,
- projekt instalacji sanitarnych,
- projekt instalacji elektrycznych,
- projekt zagospodarowania, urządzenia terenu,
- projekt uzbrojenia terenu, przyłącza, sieci;

4) Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót (S.T.W. i O.R.)

5) Kosztorysy inwestorskie;

6) Wersja elektroniczna całej dokumentacji

Ilości egzemplarzy wg. zestawienia dokumentacji i kosztów jej wykonania, który stanowi załącznik do OPZ

6. Wytyczne do koncepcji:

6.1. Opracowanie powinno być wykonane w zakresie jak najdalej sprecyzowanej koncepcji projektowej obejmującej:

Koncepcja wymaga akceptacji Zamawiającego, co stanowić będzie dla Wykonawcy podstawę do kontynuowania dalszych prac projektowych.

Zastrzega się, aby informacje zawarte w dokumentacji w zakresie technologii wykonania robót, doboru materiałów i urządzeń określały przedmiot zamówienia w sposób zgodny z ustawą Prawo zamówień publicznych, tzn. bez używania nazw własnych, a jedynie poprzez określenie parametrów precyzujących rodzaj, standard oraz inne istotne elementy.

7. Załączniki:

- 1) Mapa pogładowa działki,
- 2) Wypis z MPZP
- 3) Zestawienie dokumentacji i kosztów jej wykonania;