



**G M I N A T Ł U S Z C Z**  
**u l . W a r s z a w s k a 1 0**  
**0 5 - 2 4 0 T ł u s z c z**

---

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

**Legalizacja obiektów Stadionu Miejskiego  
w Tłuszczu wraz z infrastrukturą uzupełniającą**

SPIS TREŚCI:

- 1.** Informacja o Zamawiającym
- 2.** Przedmiot zamówienia
- 3.** Skład dokumentacji jaką Wykonawca zobowiązany będzie wykonać w ramach realizacji przedmiotu Zamówienia
- 4.** Przepisy dotyczące dokumentacji projektowej
- 5.** Wymagania dotyczące zasad realizacji przedmiotu zamówienia oraz sposobu i formy opracowania dokumentacji

## **1 Zamawiający**

Gmina Tłuszcz  
ul. Warszawska 10  
05-240 Tłuszcz  
tel.: (0-29) 757-31-55  
NIP: 125-133-48-45, REGON: 550668166

## **2 Przedmiot zamówienia.**

Przedmiotem zamówienia jest:

- 1) wykonanie projektu budowlanego: boiska do gry w piłkę nożną, trybuny oraz budynku socjalnego wraz z infrastrukturą techniczną – obiektów wybudowanych bez pozwolenia na budowę w latach 1997-2005 na Stadionie Miejskim w Tłuszczu wraz z uzyskaniem w imieniu Zamawiającego decyzji zatwierdzającej projekt budowlany wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wołominie na podstawie Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. Z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.)
- 2) wykonanie dokumentacji do wniosku o wydanie pozwolenia wodnoprawnego na drenaż terenu wykonany bez wymaganego pozwolenia wraz z uzyskaniem w imieniu Zamawiającego pozwolenia wodnoprawnego,
- 3) wykonanie i pozyskanie dokumentów niezbędnych dla uzyskania przez Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie budynku socjalnego

Wykonanie przedmiotu zamówienia w części określonej w pkt 1 wynika z treści postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (PINB) w Wołominie Nr 16/2012 z dnia 19.02.2012r.

Po przeprowadzonej kontroli i stwierdzeniu faktu wybudowania bez pozwolenia na budowę obiektów wyszczególnionych w pkt 1 swoim postanowieniem PINB nałożył obowiązek przedstawienia:

- a) zaświadczenia Burmistrza Tłuszcza o zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- b) dokumentów, o których mowa w art. 33 ust 2 i ust. 3 ustawy Prawo budowlane tj:
  - czterech egzemplarzy projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi,
  - oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Wykonanie w/w dokumentacji ma na celu uzyskanie przez Zamawiającego decyzji PINB zatwierdzającej projekt budowlany.

Wykonanie przedmiotu zamówienia w części określonej w pkt 2 ma na celu uzyskanie przez Zamawiającego pozwolenia wodnoprawnego na drenaż terenu wykonany w latach ubiegłych bez takiego pozwolenia.

Wykonanie przedmiotu zamówienia w części określonej w pkt 3 tj.:

- a) wykonanie Świadczenia charakterystyki energetycznej budynku socjalnego
- b) pozyskanie aktualnej opinii kominiarskiej dotyczącej funkcjonowania wentylacji w budynku socjalnym

ma na celu zgromadzenie przez Zamawiającego dokumentów wymaganych dla uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu – po uzyskaniu decyzji PINB zatwierdzającej projekt budowlany.

## **2.1 Stan istniejący**

### **2.1.1. INFORMACJA O TERENIE**

Obszar na, którym znajduje się stadion wraz z infrastrukturą uzupełniającą znajduje na działkach o nr ewid. 1656/1 i 1656/2 w obrębie Tłuszcz przy ulicy Polnej w jednostce planistycznej oznaczonej w obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tłuszcza symbolem **N1 US** – „*usługi publiczne sportu i rekreacji*”.

Do obszaru, na którym znajduje się stadion wraz z trybunami i budynkiem socjalnym od strony zachodniej przylega kompleks boisk „Orlik”, którego niniejsze zamówienie nie dotyczy.

Teren działek o nr ewid. 1656/1 i 1656/2 nie jest objęty ochroną prawną form ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ustawy o ochronie przyrody ani nie podlega ochronie konserwatorskiej na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Teren ten nie jest objęty specjalną ochroną na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **2.1.2. INFORMACJE NA TEMAT ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Teren Stadionu Miejskiego jest ogrodzony z bramą wjazdową i wjazdem od ulicy Polnej.

Ogrodzenie wykonane jest z przęseł i słupków metalowych na cokole betonowym.

Na terenie znajdują się ciągi piesze. Ciągi piesze i wjazd od ulicy Polnej utwardzone są kostką betonową.

**Na terenie Stadionu Miejskiego znajdują się niżej wymienione obiekty i urządzenia wybudowane bez wymaganych pozwoleń :**

- 1) **Boisko do gry w piłkę nożną:** płyta o nawierzchni trawiastej (trawa naturalna) i wymiarach ok. 100m x 60m. Boisko zostało wykonane bez zgłoszenia robót budowlanych.
- 2) **Trybuna dla widzów** o dług. ok. 90 m zlokalizowana wzdłuż boiska. Trybuna wykonana jest jako 6 stopniowe schody o konstrukcji żelbetowej na sztucznym nasypie ziemnym. Na trybunie wykonano metalowe konstrukcje i bariery zabezpieczające. Trybuna została wykonana bez pozwolenia na budowę
- 3) **Budynek socjalny.** Usytuowany ścianą szczytową w odległości ok. 0,5 m od ogrodzenia wschodniej granicy działki od strony. Jest to obiekt jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym o powierzchni zabudowy ok. 237 m<sup>2</sup> i kubaturze ok. 1000 m<sup>3</sup>. Budynek wykonany jest techniką tradycyjną – ściany zewnętrzne murowane z bloczków gazobetonowych, wraz kominami z cegły pełnej, drewnianą więźbą dachową i pokryciem dachu z blachodachówki. Ścianki wewnętrzne murowane, strop nad parterem: prawdopodobnie monolityczny.  
Budynek posiada: elewację wykonaną jako docieplenie systemowe, stolarkę okienną i drzwiową (zewnętrzną i wewnętrzną) oraz tynki wewnętrzne i podłogi wraz z posadzkami.  
W budynku znajdują się funkcjonujące instalacje wewnętrzne: gazowa, elektryczna, wodna: ciepłej i zimnej wody użytkowej oraz p.poż., kanalizacji sanitarnej i c-o.  
W budynku funkcjonuje kotłownia gazowa.  
Budynek posiada wentylację grawitacyjną.  
Do budynku socjalnego doprowadzone są przyłącza: gazowe, energetyczne, wodociągowe i kanalizacji sanitarnej.

Poprzez w/w przyłącza budynek podłączony jest do sieci: gazowej, energetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, znajdujących się w ulicy Polnej.

Budynek socjalny został wykonany bez pozwolenia na budowę.

**Uwagi:**

- a) Wewnętrzna instalacja gazowa wykonana jest na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę z roku 2007
- b) Zamawiający posiada protokół odbioru napowietrzno-kablowego przyłącza energetycznego z roku 2009 wykonanego zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci

- 4) **Drenaż terenu** wykonany pomiędzy trybuną a płytą boiska. Drenaż wykonano równolegle do trybuny z dwóch rur drenażowych śr. 120 mm i długości ok. 100 m każda - z odprowadzeniem wody do rowu melioracyjnego D-14 zlokalizowanego w obrębie działek o nr ewid. 1656/1 i 1656/2, w ich południowej części.

Drenaż został wykonany bez pozwolenia wodnoprawnego.

**Uwaga:**

Zamawiający nie posiada dokumentacji projektowych w/w obiektów i urządzeń z wyjątkiem archiwalnych rysunków budynku socjalnego nie zweryfikowanych ze stanem wykonanym.

## **2.2 Zakres prac projektowych – informacje, założenia i wytyczne**

### PODSTAWOWE INFORMACJE, WYTYCZNE i ZAŁOŻENIA

Projekt budowlany obiektów wybudowanych bez pozwolenia na budowę należy opracować na podstawie inwentaryzacji terenu i obiektów istniejących:-

Projekt architektoniczno-budowlany budynku socjalnego powinien obejmować także instalacje wewnętrzne z wyłączeniem wewnętrznej instalacji gazowej.

Projekt zagospodarowania terenu powinien obejmować wszystkie istniejące elementy zagospodarowania terenu, w szczególności przyłącza do budynku socjalnego.

O ile okaże się to konieczne Wykonawca w opracowywanym projekcie budowlanym zobowiązany będzie wykonać projekty przebudowy istniejących oraz projekty budowy nowych elementów zagospodarowania terenu.

Operat wodnoprawny na drenaż terenu powinien być wykonany po uprzedniej inwentaryzacji istniejącego urządzenia.

### POZOSTAŁE INFORMACJE

Działając z upoważnienia Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest uzyskać wszelkie niezbędne uzgodnienia i opinie oraz n/w decyzje:

- decyzję zatwierdzającą projekt budowlany wydaną przez PINB w Wołominie,
- prawomocną decyzję – pozwolenie wodnoprawne na wykonanie drenażu terenu,
- inne niezbędne prawomocne decyzje administracyjne wymagane przed złożeniem wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego przez PINB.

Wnioski z wystąpieniami o uzyskanie decyzji administracyjnych oraz materiały projektowe i inne opracowania z tym związane powinny uzyskać akceptację Zamawiającego.

Wykonawca uzyska niezbędne warunki techniczne budowy /przebudowy przyłączy, instalacji i urządzeń oraz uzgodni projekty tych przyłączy, instalacji i urządzeń z właściwymi zarządcami sieci.

Zaświadczenie Burmistrza Tłuszcza o zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 48 ust.3 pkt.1) ustawy Prawo budowlane Wykonawca otrzyma od Zamawiającego.

Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane Zamawiający przedstawi przed złożeniem do PINB wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego.

**Uwaga:**

W/w wytyczne i założenia do projektowania mogą ulec zmianie w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia.

**3 Skład dokumentacji jaką Wykonawca zobowiązany będzie wykonać w ramach realizacji przedmiotu Zamówienia**

- Dokumentacja Projektu Budowlanego boiska, trybuny i budynku socjalnego,
- Dokumentacja do wniosku o wydanie pozwolenia wodnoprawnego na drenaż płyty boiska
- Dokumentacja niezbędna dla uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku socjalnego

**3.1 Dokumentacja Projektu Budowlanego boiska, trybuny i budynku socjalnego**

Dokumentacja Projektu Budowlanego to opracowanie projektowe, którego celem jest uzyskanie przez Zamawiającego decyzji zatwierdzającej projekt budowlany przez PINB. Dokumentacją należy objąć: boisko, trybunę i budynek socjalny.

Zawartość ramowa:

Faza materiałów wyjściowych do projektowania:

- 1) Mapa do celów projektowych;

Faza dokumentacji przedprojektowej:

- 2) Niezbędne badania geotechniczne;

- 3) Niezbędna inwentaryzacja oraz badania, ekspertyzy i opinie dotyczące stanu technicznego istniejących obiektów i infrastruktury w zakresie koniecznym dla opracowania projektu budowlanego;

Faza projektowa:

- 4) Projekt Budowlany obejmujący:
- a) Projekt zagospodarowania terenu obejmujący wszystkie istniejące elementy zagospodarowania terenu, w tym w szczególności obiekty wybudowane bez wymaganych pozwoleń tj. boisko, trybuny i budynek socjalny wraz z przyłączami,
  - b) Projekt architektoniczno – budowlany: boiska, trybuny i budynku socjalnego wraz z instalacjami wewnętrznymi w budynku socjalnym – z wyłączeniem wewnętrznej instalacji gazowej,

Faza warunków technicznych, opinii, uzgodnień i pozwoleń:

- 5) Warunki techniczne dla urządzeń infrastruktury, przyłączy i instalacji wewnętrznych
- 6) Materiały projektowe do uzyskania opinii, uzgodnień i pozwoleń wymaganych przepisami szczególnymi;
- 7) Opinie, uzgodnienia i pozwolenia wymagane przepisami szczególnymi;

Faza dokumentów formalnych i załączników do Projektu Budowlanego:

- 8) Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ) - o ile organ zatwierdzający projekt budowlany tj. PINB zdecyduje o konieczności wykonania takiego opracowania ;
- 9) Oświadczenie Głównego Projektanta i Sprawdzającego o kompletności i zgodności projektu budowlanego z przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;
- 11) Komplet uprawnień projektowych i wpisów do izb zawodowych projektantów oraz sprawdzających;
- 12) Inne, nie wymienione wyżej dokumenty jakich zażąda organ właściwy w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego

### **3.2 Dokumentacja do wniosku o wydanie pozwolenia wodnoprawnego na drenaż terenu**

Zawartość ramowa:

- 1) Operat wodno- prawny sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne sporządzony na podstawie inwentaryzacji istniejącego drenażu - wraz z inwentaryzacją.

### **3.3 Dokumentacja niezbędna dla uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku socjalnego (po zatwierdzeniu projektu budowlanego przez PINB)**

#### Zawartość ramowa:

- 1) Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku socjalnego opracowane przez osobę spełniającą wymagania określone w art. 5 ust.8 ustawy Prawo budowlane ;
- 2) Aktualna opinia kominiarska dotycząca funkcjonowania wentylacji w budynku socjalnym sporządzona przez uprawnionego kominiarza.

### **4 Przepisy dotyczące dokumentacji projektowej**

Dokumentację Wykonawca zobowiązany jest wykonać zgodnie z n/w przepisami:

- 1) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.)
- 2) Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2012r., poz. 145);
- 3) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2004r. Nr 126, poz. 839),
- 4) Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. z 1995r. Nr 25, poz. 133),
- 5) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.)
- 6) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 03 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003r. Nr 120, poz.1133 z późn. zm.),
- 7) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1126),
- 8) Innymi nie wymienionymi wyżej przepisami i normami obowiązującymi na terenie Rzeczypospolitej Polskiej - mającymi zastosowanie w przedmiocie zamówienia

## **5 Wymagania dotyczące zasad realizacji przedmiotu zamówienia oraz sposobu i formy opracowania dokumentacji.**

Zalecane jest przeprowadzenie wizji lokalnej w terenie oraz uzyskanie, na swoją odpowiedzialność i ryzyko wszelkich istotnych informacji, które mogą być konieczne do przygotowania oferty. Wizję lokalną Wykonawca przeprowadzi na własny koszt.

Zaleca się aby Wykonawca przed złożeniem oferty skontaktował się z Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w Wołominie w celu uściślenia wymagań dotyczących opracowania dokumentacji Projektu Budowlanego.

Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu zamówienia z należytą starannością w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami oraz zasadami współczesnej wiedzy technicznej.

Wykonawca otrzyma upoważnienie do występowania w imieniu Zamawiającego i reprezentowania Zamawiającego w sprawach związanych z realizacją przedmiotu zamówienia.

Wykonawca na własny koszt wykona wszelkie niezbędne badania i ekspertyzy oraz uzyska wszelkie niezbędne uzgodnienia i opinie.

Projekty dotyczące przyłączy, instalacji i urządzeń infrastruktury związanych z legalizowaną inwestycją muszą bezwzględnie zawierać aktualne warunki techniczne budowy lub przebudowy lub dokumenty poświadczające ich wykonanie i użytkowanie zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane i wymaganiami organu zatwierdzającego projekt budowlany.

Wykonawca jest odpowiedzialny za uzyskanie i aktualizację w/w warunków technicznych i dokumentów dotyczących odpowiednich branż – na własny koszt, w ramach wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu zamówienia.

Warunki techniczne oraz uzgodnienia branżowe (właścicieli/zarządców sieci lub urządzeń) muszą być ważne do daty ostateczności decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i stanowią integralną część projektu budowlanego.

Wykonana dokumentacja będzie wzajemnie skoordynowana technicznie i kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć. Zawierać będzie wymagane potwierdzenia sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów, wymagane opinie, uzgodnienia, zgody i pozwolenia w zakresie wynikającym z przepisów, a także spis opracowań i dokumentacji składających się na komplet przedmiotu zamówienia. Posiadać będzie

oświadczenie Wykonawcy, podpisane przez projektantów i sprawdzających odpowiedzialnych za spełnienie tych wymagań, że została wykonana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami i w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Wykonawca dołączy do projektu budowlanego komplet kopii wymaganych przepisami ustawy Prawo budowlane uprawnień projektantów i sprawdzających oraz zaświadczeń z właściwej Izby Inżynierów Budownictwa. Wszelkie kopie dokumentów zamieszczonych w dokumentacji projektowej będą poświadczone przez Wykonawcę za zgodność z oryginałem.

Wykonawca wykona opracowania projektowe w szacie graficznej, która spełnia następujące wymagania:

- zapewnia czytelność, przejrzystość i jednoznaczność treści,
- część opisowa i obliczeniowa powinny być pisane na komputerze i być zgodne z wymaganiami odpowiednich przepisów, norm i wytycznych,
- format arkuszy rysunkowych będzie ograniczony do niezbędnego minimum,
- każdy z tomów dokumentacji będzie oprawiony oddzielnie w trwałą oprawę
- całość dokumentacji będzie oprawiona lub spakowana w trwałą oprawę, na odwrocie której będzie spis treści,
- część rysunkowa będzie wykonana przejrzysto i czytelnie, rysunki będą wykonane wg zasad rysunku technicznego,
- każdy rysunek powinien być opatrzony metryką, podobnie jak strony tytułowe i okładki poszczególnych części składowych opracowania projektowego.

Do kompletu dokumentacji zostanie dołączony Tom CD lub DVD (z odpowiednią liczbą płyt) z zapisem elektronicznym części opisowej i rysunkowej projektu z wyszczególnieniem w postaci papierowej, zawartości poszczególnych płyt.

Opis należy sporządzić za pomocą edytora tekstów ogólnie dostępnego (kompatybilnego) z MS Word 2000. Zaleca się aby podstawowe obliczenia i zestawienia powinny być sporządzone także za pomocą arkusza kalkulacyjnego ogólnie dostępnego (kompatybilnego) z MS Excel 2000.

Każdy Tom CD (DVD) będzie oddzielnie zapakowany i opisany na opakowaniu.

Część rysunkowa powinna być sporządzona także w formacie elektronicznym dwg, dxf, dgn.

Całość opracowania powinna zostać przekonwertowana i zapisana w postaci plików o niezmiennym formacie np. zalecane PDF programu Acrobat Reader.

Wykonawca będzie wspierał Zamawiającego w postępowaniu administracyjnym w celu uzyskania potrzebnych decyzji. W tym celu Wykonawca przygotuje niezbędne korekty i uzupełnienia w zakresie wymaganym przez właściwe organy.

Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia poufności wszystkich informacji uzyskanych od Zamawiającego w związku z realizacją niniejszego zamówienia.

Zamawiający i Wykonawca będą współpracować w sprawach merytorycznych i formalnych które wystąpią w trakcie realizacji zamówienia.

**Uwaga:**

Zamawiający zastrzega sobie wyłączne prawa autorskie do dysponowania dokumentacją projektową, która powstanie w wyniku niniejszego zamówienia.

Określony opis przedmiotu zamówienia oraz ogólne warunki zamówienia jak również zakres i skład dokumentacji projektowo-kosztorysowej a także wykaz przepisów dotyczących dokumentacji stanowią wytyczne Zamawiającego i nie zwalniają Wykonawcy z wykonania przedmiotu zamówienia w zakresie niezbędnej szczegółowości i uzyskania koniecznych uzgodnień, zatwierdzeń, opinii, warunków, zezwoleń i decyzji.

**Dokumentację należy opracować w liczbie egzemplarzy:**

- 1) Operat wodnoprawny na drenaż terenu - **3 egz.** w wersji papierowej i **3 egz.** w wersji elektronicznej
- 2) Dokumentacja Projektu Budowlanego - **4 egz.** w wersji papierowej i **1 egz.** w wersji elektronicznej
- 3) Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku socjalnego - **3 egz.** w wersji papierowej i **1 egz.** w wersji elektronicznej
- 4) Aktualna opinia kominiarska dotycząca funkcjonowania wentylacji w budynku socjalnym - **1 egz.** w wersji papierowej