

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

„Budowa nowego budynku wraz z wyposażeniem dydaktycznym na potrzeby nauczania na Wydziale Nauk o Zdrowiu i Lekarskim oraz obsługi studentów”

Wykonanie: kompletnej dokumentacji projektowej: koncepcji, projektu budowlano-architektonicznego oraz Programu Funkcjonalno-Użytkowego wraz z uzyskaniem wymaganych przepisami prawa budowlanego uzgodnień i pozwoleń oraz świadczeniem usługi nadzoru autorskiego, zespołu budynków dydaktyczno-biurowych Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego na działkach nr 79, 80, 81 zlokalizowanych przy ul. Tuwima w Gdańsku

### 1. Ogólny opis przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia, w związku z realizacją zadania: „*Budowa nowego budynku wraz z wyposażeniem dydaktycznym na potrzeby nauczania na Wydziale Nauk o Zdrowiu i Lekarskim oraz obsługi studentów*”, jest sporządzenie: kompletnej dokumentacji projektowej: **koncepcji, projektu budowlano-architektonicznego oraz Programu Funkcjonalno-Użytkowego** wraz z uzyskaniem wymaganych przepisami prawa budowlanego uzgodnień i pozwoleń oraz świadczeniem usługi nadzoru autorskiego, zespołu **budynków dydaktyczno-biurowych** Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego na działkach nr 79, 80, 81 zlokalizowanych przy ul. Tuwima w Gdańsku.

### 2. Lokalizacja i charakterystyka terenu objętego opracowaniem.

Objęty inwestycją teren obejmuje działki nr 79, 80, 81 obręb 067 położone w dzielnicy Gdańsk – Aniołki, przy ul Tuwima 20, 18 i 16 w Gdańsku **wraz z sąsiedztwem działek współzależnych, na których zlokalizowane zostaną obsługujące inwestycję instalacje, przyłącza oraz przebudowywany zjazd.** Działki nr 79, 80, 81 obręb 067 stanowią własność GUMed. Dojazd na działki znajduje się od północy od strony ul. Tuwima.

Adres	obręb	nr działki	powierzchnia
ul. Tuwima 20	67	79	744,00
ul. Tuwima 18	67	80	747,00
ul. Tuwima 16	67	81	724,00

Działka jest objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego „Aniołki, rejon ulic Mikołaja Kopernika i Elizy Orzeszkowej w Mieście Gdańsku” nr ew. planu 0817, karta nr 003 U33. Teren jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Zgodnie z zapisami Karty terenu nr 003, teren przeznaczony jest pod zabudowę usługową.

Podstawowe parametry wynikające z Karty Terenu:

Wielkość powierzchni zabudowy: minimalna – nie ustala się  
maksymalna - 40%

Powierzchnia zabudowy biologicznie czynnej : minimalna – nie ustala się  
maksymalna - 30%

Intensywność zabudowy:	minimalna – nie ustala się maksymalna - 1,2
Dopuszczalna wysokość zabudowy :	minimalna – nie ustala się maksymalna – 15m

Formy zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza o maksymalnej długości budynku nie większej niż 28m, dopuszcza się łączenie nie więcej niż dwóch budynków na sąsiadujących ze sobą działkach wzdłuż ulic. Do wys. 12m dach strony, do 15m dach mansardowy.

Linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne zgodnie z załącznikiem graficznym do planu.

Na przedmiotowych działkach przewiduje się realizację: na dwóch działkach zespołu budynków bliźniaczych (A) o powierzchni zabudowy maksymalnie odpowiednio: 297 i 298m<sup>2</sup> oraz budynku wolnostojącego (B) no powierzchni zabudowy maksymalnie 289m<sup>2</sup>, posadowionych na wspólnym podpiwniczeniu. Budynki o jednej kondygnacji podziemnej oraz 4 kondygnacjach nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe, kryta dachem mansardowym. Wysokość kondygnacji nadziemnych I-III min. 3m w świetle wykończonej powierzchni posadzek i sufitów .

Konstrukcja budynków:

- 1) Konstrukcja nośna żelbetowa, stropy typu filigran, słupy i podciągi żelbetowe wylewane na budowie.
- 2) Ściany murowane lub żelbetowe wylewane na budowie ocieplane.
- 3) Pokrycie dachu o raz materiały wykończeniowe ścian zewnętrznych nawiązujące charakterem do historycznej zabudowy na działkach sąsiednich.

**Przyjęte rozwiązania architektoniczne, techniczne i materiałowe winny się charakteryzować wysoką jakością i trwałością.**

W budynkach winny się znaleźć pomieszczenia dydaktyczne, biurowe oraz pomocnicze i techniczne, w tym:

- 1) Piwnica pod budynkami A i B:
  - a) Parking podziemny na ok. 20 miejsc postojowych (nie więcej niż 25).
  - b) Pomieszczenie węzła co.
  - c) Pomieszczenie wentylatorowni.
  - d) Pomieszczenie rozdzielni elektrycznej.
  - e) UPS.
  - f) Pomieszczenie serwerowni.
  - g) Pomieszczenie porządkowe.
  - h) Pomieszczenie archiwum podręcznego.
- 2) I kondygnacja budynku w części A:
  - a) Stref wejściowa: hall z przedsionkiem, recepcją i przestrzenią wspólną dla studentów,
  - b) Szatnia dla studentów.
  - c) Pomieszczenia dydaktyczne – minimum 2 sale dydaktyczne dla 30 osób z możliwością podziału na ok. 15 osobowe sale konsultacji.
  - d) Pomieszczenia biurowe dla pracowników dydaktycznych.
  - e) Podręczny magazynek materiałów dydaktycznych.
  - f) Aneks socjalny dla pracowników.
  - g) Węzeł sanitarny ogólnodostępny (dla studentów).

- h) Węzeł sanitarny dla osób niepełnosprawnych.
- i) Węzeł sanitarny dla pracowników.
- j) Winda.
- k) Komunikacja.

3) II i III kondygnacja budynku A (na każdej kondygnacji poniższe pomieszczenia):

- a) Pomieszczenia dydaktyczne – minimum 2 sale dydaktyczne dla 30 osób z możliwością podziału na ok. 15 osobowe sale konsultacji.
- b) Pomieszczenia biurowe dla pracowników dydaktycznych.
- c) Gabinet kierownika jednostki wraz z sekretariatem (po jednym na kondygnacji).
- d) Salka konferencyjna na ok 5-8 osób.
- e) Podręczny magazynek materiałów dydaktycznych.
- f) Aneks socjalny dla pracowników.
- g) Węzeł sanitarny dla pracowników.
- h) Winda
- i) Komunikacja

4) IV kondygnacja budynku A:

- a) Pomieszczenia biurowe dla pracowników dydaktycznych..
- b) Gabinet kierownika jednostki wraz z sekretariatem.
- c) Salka konferencyjna na ok 5-8 osób.
- d) Aneks socjalny dla pracowników.
- e) Węzeł sanitarny dla pracowników.
- f) Winda
- g) Komunikacja

5) I kondygnacja budynku w części B:

- a) Stref wejściowa: hall z przedsionkiem i recepcją.
- b) Pomieszczenia biurowe.
- c) Pomieszczenia pomocnicze ( drukarek, magazynek materiałów biurowych itp.)
- d) Aneks socjalny dla pracowników
- e) Węzeł sanitarny ogólnodostępny.
- f) Węzeł sanitarny dla osób niepełnosprawnych.
- g) Węzeł sanitarny dla pracowników
- h) Winda
- i) Komunikacja

6) Kondygnacje II-IV:

- a) Pomieszczenia biurowe.
- b) Gabinet kierownika jednostki wraz z sekretariatem (po jednym na kondygnacji).
- c) Salka konferencyjna na ok 5-8 osób.
- d) Pomieszczenia pomocnicze ( drukarek, magazynek materiałów biurowych itp.)
- e) Aneks socjalny dla pracowników

- f) Węzeł sanitarny ogólnodostępny.
- g) Węzeł sanitarny dla osób niepełnosprawnych.
- h) Węzeł sanitarny dla pracowników
- i) Winda
- j) Komunikacja

Ponadto w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć:

- 1) Wjazd do parkingu podziemnego
- 2) Dojazd techniczny do tylnej części posesji (np. z nawierzchnią ekokraty)
- 3) Miejsce postojowe dla samochodów zaopatrujących budynek.
- 4) Wiatę lub parking dla rowerów
- 5) Śmietnik w formie zadaszanej wiaty
- 6) Średnią i niską zielenią z miejscami odpoczynku.

**Powyższy program użytkowy ma charakter orientacyjny. Ilość poszczególnych pomieszczeń i funkcji oraz użytkowników zostanie uzgodniona z docelowymi użytkownikami i zweryfikowana na etapie przygotowywania koncepcji w celu wypracowania najbardziej optymalnych użytkowo rozwiązań.**

Budynki powinny być wyposażone w :

- 1) Instalacje zimnej i ciepłej wody użytkowej
- 2) Instalacje kanalizacji sanitarnej,
- 3) Instalację kanalizacji deszczowej wraz z zbiornikiem retencyjnym,
- 4) Instalację c.o. wraz z węzłem co. ,
- 5) Instalację hydrantową,
- 6) Instalację wentylacyjną,
- 7) Instalację klimatyzacyjną,
- 8) Instalacje elektryczną:
  - a) Oświetlenia pomieszczeń,
  - b) Oświetlenia zewnętrznego,
  - c) gniazd zasilających,
  - d) przeciwporażeniową,
  - e) oświetlenia awaryjnego,
  - f) UPS
- 9) Instalacje niskoprądowe:
  - a) LAN,
  - b) Instalacje telefoniczną,
  - c) Instalację CCTV,
  - d) Instalacje alarmową,
  - e) Instalację SSP,
  - f) Instalację alarmową,

- 10) BMS,
- 11) Instalację odgromową,
- 12) Instalację wentylacyjną przeciwpożarową;

### 3. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia.

#### W ramach realizacji przedmiotu zamówienia należy wykonać:

- 1) Inwentaryzację geodezyjną wraz z mapą do celów projektowych przyjętą do zasobów geodezyjnych, **wypisy, wyrisy.**
- 2) Badania geologiczne wraz z analizą i oceną warunków geotechnicznych objętego inwestycją terenu.
- 3) Koncepcję architektoniczno-budowlaną zespołu budynków, wraz z głównymi założeniami instalacyjnymi i materiałowymi oraz koncepcją zagospodarowania terenu ww. działek – minimum II warianty.
- 4) Uzyskanie warunków od gestorów sieci oraz niezbędnych wytycznych od instytucji zewnętrznych.
- 5) Projekt zagospodarowania terenu.
- 6) Projekt architektoniczno – budowlany.
- 7) Przygotowanie wniosków i materiałów niezbędnych do złożenia oraz pozyskania wymaganych obowiązującymi przepisami opinii, uzgodnień, pozwoleń i decyzji administracyjnych, w tym pozwolenia na budowę **uwzględniającego wszystkie przyłącza, instalacje zewnętrzne i układ drogowy wraz przebudową zjazdu.**
- 8) Uzyskanie niezbędnych uzgodnień ( w tym z zakresu ochrony pożarowej), odstępstw od obowiązujących przepisów oraz pozwoleń w zakresie niezbędnym dla przedmiotu zamówienia.
- 9) Program Funkcjonalno-Użytkowy spójny z zaakceptowanym projektem architektoniczno-budowlanym i opracowany w zakresie umożliwiającym prawidłowe wykonanie w późniejszym etapie inwestycji wielobranżowego projektu technicznego oraz realizację robót budowlanych.
- 10) Zbiorcze Zestawienie Kosztów.

#### W ramach prac projektowych Wykonawca powinien uwzględnić:

- 1) Optymalizację kosztów dla przyjętych rozwiązań projektowych.
- 2) Etapowanie robót budowlanych pod względem funkcjonalno-użytkowym.

**Zamówienie ma na celu** pozyskanie kompletnego opracowania umożliwiającego zlecenie w trybie „zaprojektuj i wybuduj” wielobranżowego projektu technicznego oraz wykonanie i odebranie robót budowlanych związanych z realizacją przedmiotowego zespołu budynków.

### 4. Zakres prac:

#### 4.1. Wytyczne ogólne:

Przedmiot zamówienia powinien być wykonany zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, polskimi normami i normami branżowymi oraz obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. z 2009r. Nr124, poz.1030) oraz przepisami i

rozporządzeniami branżowymi. Całość zamówienia powinna być kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć i powinna zawierać wszystkie niezbędne uzgodnienia/pozwolenia. Gotowa do wykonania przedmiotowych prac.

#### 4.2. Wytyczne szczegółowe:

Przedmiot zamówienia obejmuje:

**4.2.1** Wykonanie aktualnej mapy do celów projektowych przyjętej do zasobów geodezyjnych właściwego Wydziału Geodezji.

**4.2.2** Wykonanie badań geologicznych i geotechnicznych podłoża gruntowego w zakresie niezbędnym dla prawidłowego przyjęcia rozwiązań projektowych.

**4.2.3** Opracowanie **wielobranżowej koncepcji programowo-przestrzennej oraz koncepcji zagospodarowania terenu**, zawierającej rozwiązania przestrzenne oraz wytyczne branżowe niezbędne do uwzględnienia na etapie projektowania i wykonania robót.

Koncepcja winna zawierać:

a) część opisową zawierającą:

- określenie przedmiotu inwestycji,
- podstawy formalne i merytoryczne opracowania dokumentacji,
- określenie lokalizacji:
- ogólne omówienie przyjętych rozwiązań funkcjonalno-użytkowych z podaniem zakresu rzeczowego, wykazu i powierzchni pomieszczeń;
- ustalenie wytycznych dotyczących zaopatrzenia w media ( woda, ciepło, energia elektryczna itp.),
- wskazanie potencjalnych kolizji projektowanych budynków i zagospodarowania terenu z istniejącym uzbrojeniem terenu oraz propozycje ich usunięcia,
- propozycje rozwiązań architektoniczno – budowlanych ( rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne,
- określenie przewidywanego standardu wykończenia materiałowego i wyposażenia obiektu)
- wytyczne dotyczące rozwiązań konstrukcyjnych,
- wytyczne branżowe w zakresie przewidywanych instalacji i urządzeń technicznych niezbędnych dla właściwego funkcjonowania budynku.
- omówienie oddziaływania inwestycji na środowisko naturalne,
- zbiór dokumentów technicznych i ewentualnych uzgodnień z właściwymi jednostkami,
- wykaz normatywów mających zastosowanie w projekcie, których spełnienie zapewni uzyskanie przewidywanych standardów.

b) część graficzną:

- rozwiązania architektoniczno – konstrukcyjne,
- projekty koncepcyjne – architektoniczne obiektu, w tym rzuty poszczególnych kondygnacji ze wskazaniem układu funkcjonalno-użytkowego, niezbędne przekroje i rozwinięcia;
- niezbędne uszczegółowienie koncepcji w zakresie konstrukcyjno – materiałowym i instalacyjnym;

c) wizualizację 3D obejmującą widoki budynku:

- trzy ujęcia budynku: od strony ulicy Tuwima, od strony południowej (od strony ul. Śniadeckich) oraz z lotu ptaka.

Kadry powinny oddawać w fotorealistyczny sposób bryłę budynku i użyte materiały, zagospodarowanie działki oraz przynajmniej schematycznie zabudowę i zagospodarowanie sąsiednich działek, w sposób wystarczający do ukazania skali budynku i jego wkomponowania w istniejącą zabudowę. Wizualizacja powinna być dostarczona w formie graficznej jako kolorowe wydruki w wysokiej rozdzielczości o formacie min. A2 na sztywnym podkładzie oraz w wersji cyfrowej w formatach jpg, tiff lub pdf.

Koncepcja powinna zostać pozytywnie zaopiniowana i uzgodniona z rzeczoznawcą ds. p.poż. oraz przekazana Zamawiającemu do akceptacji. W pełni zaakceptowana i uzgodniona koncepcja stanowi podstawę do opracowania dalszych projektów.

W koncepcja powinna też uwzględniać wyniki analizy przesłaniania oraz zacielenia terenu inwestycji i działek sąsiednich z uwzględnieniem istniejących na nich budynków i zagospodarowania terenu.

#### **4.2.4 Opracowanie projektu zagospodarowania terenu.**

**Projekt zagospodarowania terenu**, sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych przyjętej do zasobów geodezyjnych, składający się z części opisowej i rysunkowej, które powinny zawierać :

- a) określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego;
- b) określenie istniejącego zagospodarowania terenu;
- c) projektowane zagospodarowanie terenu w tym:
  - usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych budynków i obiektów budowlanych wraz z dowiązaniem do istniejącego układu komunikacyjnego ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich;;
  - usytuowanie i parametry techniczne istniejących, demontowanych i projektowanych sieci uzbrojenia terenu, oraz urządzeń budowlanych sytuowanych na terenie objętym zadaniem;
  - usunięcie potencjalnych kolizji elementów projektowanych z istniejącym uzbrojeniem i zagospodarowaniem terenu.
- d) informację o obszarze oddziaływania obiektu lub jego braku.
- e) Zestawienie powierzchni zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, układu komunikacyjnego, powierzchni biologicznie czynnej oraz parametrów niezbędnych do sprawdzenia zgodności z MPZP.
- f) Informacje i dane o rodzaju ograniczeń wynikających z aktów prawa miejscowego.
- g) dane dotyczące ochrony przeciwpożarowej.
- h) Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru skomplikowania robót budowlanych.
- i) Informacje o istniejącej zieleni oraz założenia gospodarki zielenią ( projektowane wycinki, nasadzenia zastępcze i projektowaną zieleń niską i wysoką)

#### **4.2.5 Opracowanie projektu budowlano-architektonicznego.**

**Projekt budowlano-architektoniczny**, w zakresie niezbędnym dla uzyskania pozwolenia na budowę, winien zawierać **opis techniczny** określający:

- a) rodzaj i kategorię obiektu budowlanego;
- b) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną projektowanych budynków oraz obiektów budowlanych;
- c) przeznaczenie oraz program użytkowy ;
- d) charakterystyczne parametry techniczne;
- e) projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko;
- f) charakterystykę ekologiczną;
- g) informację o wyposażeniu technicznym budynku;
- h) opis dostępności dla osób niepełnosprawnych,
- i) zapotrzebowania na wodę i sposobu odprowadzania ścieków, emisji zanieczyszczeń gazowych, odpadów, właściwości akustycznych, emisji drgań i promieniowania, wpływ na zieleń i drzewostan;
- j) informacje o możliwości wykorzystania alternatywnych odnawialnych źródeł energii lub ich braku;
- k) informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zakresie zmian wynikających z dostosowania budynku do warunków ochrony przeciwpożarowej;
- l) dane dotyczące warunków ochrony pożarowej;
- m) postanowienia udzielające zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, jeśli takie musi zostać uzyskane.
- n) Informację na temat warunków bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na budowie ( BIOZ)

**Oraz część rysunkową zawierającą:**

- a) rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów;
- b) charakterystyczne przekroje;
- c) elewacje- jeśli prace dostosowawcze będą obejmowały przebudowę przegród zewnętrznych

Rysunki podstawowe powinny być sporządzone w skali nie mniejszej niż w skali 1:50. Dopuszcza się mniejszą skalę , gdy jest to niezbędne dla zapewnienia czytelności przyjętych rozwiązań w odniesieniu do całego budynku. Projekt musi zawierać także rysunki konstrukcji i instalacji wewnętrznych.

**Ponadto projekt powinien zawierać wytyczne branżowe w zakresie niezbędnym do opracowania w kolejnym etapie projektu technicznego oraz oszacowania kosztów inwestycji. Projekt techniczny zlecony zostanie odrębnym opracowaniem.**

#### **4.2.6 Opracowanie Programu Funkcjonalno –Użytkowego**

Program funkcjonalno-użytkowy winien składać się z następujących elementów:

- 1) strony tytułowej,
- 2) części opisowej,
- 3) części informacyjnej,
- 4) części graficznej.

1) Strona tytułowa winna zawierać:

- a) nazwę nadaną zamówieniu przez zamawiającego,



- b) adres obiektu budowlanego, którego dotyczy program funkcjonalno-użytkowy,
- c) w zależności od zakresu robót budowlanych objętych przedmiotem zamówienia - nazwy kody: grup robót, klas robót, kategorii robót,
- d) nazwę i adres zamawiającego,
- e) spis zawartości programu funkcjonalno-użytkowego,
- f) imię i nazwisko osoby opracowującej program funkcjonalno-użytkowy oraz (o ile występują)
- g) nazwę i adres podmiotu opracowującego program funkcjonalno-użytkowy

2) Część opisowa winna zawierać:

a) opis ogólny przedmiotu zamówienia, w tym:

- charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych;
- aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia;
- ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe;
- szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych, ustalone zgodnie z obowiązującymi przepisami i najnowszymi normami,

b) opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia, w tym wymagania dotyczące:

- przygotowania terenu budowy,
- architektury,
- konstrukcji,
- instalacji budowlanych oraz urządzeń wraz określeniem kluczowych parametrów technicznych
- wykończenia, wraz z określeniem materiałów i kluczowych parametrów technicznych,
- zagospodarowania terenu, w tym uzbrojenia terenu- istniejącego, projektowanego oraz ewentualnych kolizji i sposobu ich usunięcia.

Opis wymagań obejmuje cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych oraz warunki wykonania i odbioru robót budowlanych odpowiadających zawartości specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych.

3) Część informacyjna winna zawierać:

- a) dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów;
- b) tabelaryczne zestawienie działek, na których realizowany będzie zespół budynków, wraz z przyłączami i przebudowywanym układem drogowym z określeniem w tabeli wynikających z uzyskanych warunków technicznych i uzgodnień obowiązków Inwestora i zakresu niezbędnych prac.
- c) wskazanie przepisów prawnych i norm związanych z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego – wskazania szczegółowe dla fazy przygotowania projektu technicznego przygotowywanego przez Wykonawcę w ramach „zaprojektuj i wybuduj”;

inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych, w szczególności:

- d) kopię mapy zasadniczej,
- e) wyniki badań gruntowo-wodnych,
- f) zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków,
- g) inwentaryzację zieleni oraz wytyczne dotyczące docelowej gospodarki zielenią,
- h) Inwentaryzację fauny i jej siedlisk (np. gniazd ptaków), jeżeli taka występuje oraz wytyczne postępowania, niezbędny zgody i uzgodnienia wynikające z ewentualnej ingerencji inwestycji w zastane siedliska,
- i) inwentaryzację lub dokumentację obiektów budowlanych, jeżeli podlegają one przebudowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, rozbiórkom lub remontom w zakresie architektury, konstrukcji, instalacji i urządzeń technologicznych, a także wskazania zamawiającego dotyczące urządzeń naziemnych i podziemnych przewidzianych do zachowania oraz obiektów przewidzianych do rozbiórki ewentualne uwarunkowania rozbiórek,
- j) porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, energetycznych i teletechnicznych oraz dróg publicznych, kolejowych lub wodnych,
- k) dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem;

#### 4) Część graficzna winna zawierać:

- a.) Rysunki w zakresie niezbędnym do określenia rozwiązań i wytycznych dla sporządzonego w późniejszym etapie projektu wykonawczego
- b.) Schematy instalacji technicznych
- c.) Schematy technologiczne

#### 5) Dodatkowo Zamawiający wymaga, aby PFU zawierał:

- a) warunki wykonania i odbioru robót budowlanych (WWiORB),
- b) kosztorys szacunkowy, obejmujący planowane koszty prac projektowych oraz
- c) planowane koszty robót budowlanych i zakupu materiałów, określonych w programie funkcjonalno- użytkowym,
- d) badania podłoża gruntowego wraz z opinią geologiczną
- e) uzyskane warunki techniczne, opinie, uzgodnienia gestorów infrastruktury technicznej i instytucji
- f) wytyczne branżowe niezbędne dla prawidłowego wykonania w dalszym etapie inwestycji do wykonania projektu technicznego, w tym założenia i wytyczne dla projektów:
  - Projektu konstrukcji,
  - projektu instalacji sanitarnych:
    - instalacji wodociągowej,
    - instalacji kanalizacji sanitarnej,
    - instalacji kanalizacji deszczowej,

- instalacji hydrantowej,
  - instalacji co,
  - instalacji wentylacji,
  - instalacji klimatyzacji,
  - instalacji oddymiania
- projektu instalacji elektrycznych i teletechnicznych:
    - instalacji oświetlenia podstawowego,
    - instalacji oświetlenia ewakuacyjnego awaryjnego,
    - instalacji oświetlenia ewakuacyjnego kierunkowego,
    - instalacji gniazd wtyczkowych i siły,
    - instalacji ochrony od przepięć,
    - instalacji połączeń wyrównawczych,
    - instalacji przeciwporażeniowej SSP/SAP, DSO,
    - instalacji alarmowej,
    - instalacji monitoringu CCTV,
    - instalacji sieci strukturalnej (telefonii i komputerowej),
    - instalacji kontroli dostępu,
    - instalacji wideodomofonowej,
    - instalacji multimedialnych i nagłośnienia,
    - instalacji oświetlenia zewnętrznego,
  - g) projektów wykonawczych przebudowy wszelkich sieci i instalacji wynikających z konieczności usunięcia kolizji związanych z budową projektowanych budynków;
  - h) projektu wykonawczego branży drogowej dotyczących zjazdu na teren inwestycji i robót towarzyszących wynikających ze wskazań zarządcy dróg uzyskanych na etapie uzgodnień projektu
  - i) Projektu instrukcji bezpieczeństwa pożarowego; scenariusza pożarowego budynku
  - j) projektu organizacji robót,

#### 4.2.7 Opracowanie Zbiorczego Zestawienia Kosztów:

**Zbiorcze Zestawienie kosztów** winno zawierać zestawienie szacowanych kosztów robót budowlano-montażowych z podziałem na etapy realizacji, ustalone na etapie uzgadniania koncepcji programowo – przestrzennej.

**Zbiorcze Zestawienie kosztów** realizacji winno być opracowane zgodnie z instrukcjami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określania metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w Programie Funkcjonalno — Użytkowym (Dz. U. z 2021 r., poz.2458)

#### 4.2.8 Uzyskanie niezbędnych uzgodnień (w tym rzeczoznawcy ochrony przeciwpożarowej i Sanepid) i opinii, dokonanie wszelkich badań, ekspertyz, pomiarów i uzgodnień z Zamawiającym i Użytkownikiem oraz instytucjami, organizacjami,

gestorami sieci i innymi jednostkami, których uzyskanie okaże się niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy oraz prawidłowej jego realizacji.

## **5. Wymogi wobec Wykonawcy.**

Wykonawca zapewni w opracowaniu przedmiotu zamówienia osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności oraz wzajemne skoordynowanie techniczne wykonanych przez te osoby opracowań projektowych. Opracowanie powinno zostać wykonane przez osoby posiadającą uprawnienia w odpowiednich branżach: architektonicznej, budowlano-konstrukcyjnej, sanitarnej, elektrycznej **teletechnicznej, drogowej** bez ograniczeń spełniającą wymogi określone zgodnie z postanowieniami:

- Ustawy z dnia 15.12.2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz.U. 2019 poz. 1117ze zm.)
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 r. poz.1225)
- Ustawy Prawo budowlane dnia 7lipca 1994r. (Dz. U. 2023 poz. 682 z późniejszymi zmianami).

## **6. Wymagania formalno-prawne do dokumentacji.**

**Przedłożona dokumentacja powinna być opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności z:**

- a) Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 marca 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Prawo budowlane Prawo budowlane (Dz.U. 2023 poz. 682)
- b) Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie(Dz.U. 2022 poz. 1225)
- c) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 marca 2023 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 822);
- d) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030);
- e) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z 2021 r. poz. 1722);
- f) Ustawą z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2011r., nr 163 poz. 981 z późniejszymi zmianami);
- g) Ustawa z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2001 Nr 62 poz. 627);

- h) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 782);
- i) Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U.2022 poz. 1676);
- j) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz Programu Funkcjonalno - Użytkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2454).
- k) Rozporządzenie Ministra Rodziny i Polityki Społecznej z dnia 4 listopada 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. 2021 poz. 2088);
- l) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1126);
- m) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 29 kwietnia 2019r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. 2019 poz. 831);
- n) Ustawą z dnia 06 luty 2020 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t.j. Dz.U. 2023 poz. 977);
- o) Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2022 poz. 916);
- p) Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839);
- q) Ustawą Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. 2023 r. poz. 1605),
- r) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym (Dz.U. z 2021 poz. 2458)
- s) Obowiązującymi normami projektowania i warunkami technicznymi oraz innymi powszechnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi przedmiotu zamówienia.
- t) [Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady \(UE\) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 r. ustanawiającym Instrument na Rzecz Odbudowy i Zwiększenia Odporności w zakresie wymagań zgodności z regułą DNSH "Nie Czyń Poważnych Szkód".](#)

W opracowanej dokumentacji nie można stosować zapisów, które mogłyby utrudniać uczciwą konkurencję, w szczególności przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę. Jedynym wyjątkiem od tej zasady jest przypadek, w którym wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę nie doprowadzi do uprzywilejowania lub wyeliminowania niektórych wykonawców lub produktów

lub nie można opisać przedmiotu zamówienia w wystarczająco precyzyjny i zrozumiały sposób, a wykonawca uzyskał uprzednio pisemną zgodę Zamawiającego na takie wskazanie. W przypadku wyrażenia przez zamawiającego pisemnej zgody na wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, wykonawca jest zobowiązany opisać w dokumentacji specyfikę przedmiotu zamówienia powodującą konieczność takiego wskazania oraz użyć przy wskazaniu słów „lub równoważny”.

#### **7. Nakład i forma dokumentacji:**

1) Dokumentacja powinna składać się z części:

- graficznej (rysunkowej),
- opisowej (tekstowo-tabelarycznej).

2) Dokumentację należy dostarczyć w :

- wersji papierowej w 4 egz.
- wersji cyfrowej 2 egz. na nośniku CD lub pendrive

Wersja papierowa i elektroniczna powinny być identyczne pod względem merytorycznym.

Wersje elektroniczną dokumentacji – część opisową należy przekazać w formie plików \*.doc, oraz w postaci dokumentu wielostronicowego \*.pdf.

Rysunki w formie grafiki wektorowej w wersji edytowalnej \*.dwg i oraz wersji nieedytowalnej \*.pdf.

Dokumenty opisowe i graficzne zawierające oryginały podpisów, pieczęcie i konieczne uzgodnienia powinny być przekazane w formie kolorowych skanów w formacie \*.pdf.

Zestawienie kosztów należy też dostarczyć w wersji edytowalnej \*.xls, \*.kst, oraz nieedytowalnej \*.pdf

Wykonawca ma obowiązek załączyć do niniejszej dokumentacji oświadczenie o zgodności wersji elektronicznej z wersją papierową.

#### **8. Do obowiązków Wykonawcy należy:**

- a) wykonanie uzupełniających pomiarów niezbędnych do celów projektowych,
- b) uzgodnienie szczegółowej koncepcji architektonicznej z Zamawiającym i Użytkownikami w pełnym zakresie przyjętych w koncepcji rozwiązań,
- c) umożliwienie Zamawiającemu wglądu do zamówionego opracowania w trakcie jego sporządzania,
- d) uzgadnianie z Zamawiającym na roboczo rozwiązań projektowych,
- e) uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień, warunków technicznych i decyzji administracyjnych,
- f) naniesienie poprawek i uzupełnień na własny koszt i we własnym zakresie nieścisłości i błędów w dokumentacji również tych, które zostały odkryte na późniejszym etapie prowadzenia inwestycji;
- g) poniesienie wszystkich kosztów związanych z wykonaniem zamówienia, w tym wykonania ekspertyz, badań geologicznych, map, uzyskania uzgodnień i innych materiałów,

- h) uczestniczenia w zależności od potrzeb lub na wniosek Zamawiającego w spotkaniach roboczych dotyczących realizowanej inwestycji.
- i) odpowiadania na wnioski i pytania stron na etapie realizacji zadania w terminie do 5 dni roboczych
- j) wykonanie dokumentacji zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zgodnie z celem, któremu dokumentacja ma służyć,
- k) przygotowanie w formie pisemnej odpowiedzi oraz wyjaśnień na pytania dotyczące rozwiązań projektowych przyjętych w dokumentacji.
- l) niezwłoczne udzielanie Zamawiającemu wyjaśnień odnośnie dokumentacji objętej przedmiotem zamówienia – na etapie organizowania przetargu na wybór Wykonawcy oraz w trakcie trwania procedury przetargowej, tzn. udzielania odpowiedzi na pytania wykonawców – dotyczących dokumentacji wykonanej w ramach niniejszej zamówienia – nie później niż w terminie 3 dni roboczych od przekazania ich Wykonawcy, chyba że niezbędne będzie szybsze udzielenie odpowiedzi, co Zamawiający wskaże Wykonawcy.
- m) koszt wykonania badań geologicznych, odkrywek oraz doprowadzenia o obiektu do stanu pierwotnego ponosi Wykonawca i należy go ująć w wynagrodzeniu ryczałtowym.
- n) opiniowanie dokumentacji przygotowanej przez Wykonawcę prac budowlanych oraz projektowych (etap projektu wykonawczego) w formule „zaprojektuj i wybuduj” - bieżące konsultacje.