

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia i wytyczne dotyczące opracowania Programu Funkcjonalno – Użytkowego (PFU) wraz ze szczegółową koncepcją architektoniczno-budowlaną i projektem zagospodarowania terenu/działki oraz oszacowaniem kosztów prac projektowych i robót budowlanych dla przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. 1 Maja 14 w Stąporkowie.

Celem przedmiotu zamówienia jest precyzyjne ustalenie wymagań Zamawiającego, odnośnie pełnego zakresu prac projektowych, a także zakresu niezbędnej dokumentacji formalno-prawnej oraz wykonania robót budowlanych, tj. budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce o nr ewid. gruntu 2992 przy ul. 1 Maja 14 w Stąporkowie (26-220).

Przedmiot umowy, musi spełniać w szczególności wszystkie wymogi:

- 1) ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320) oraz aktów wykonawczych do tej ustawy, ponieważ będzie stanowiła podstawę do ogłoszenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na realizację wyżej wymienionego zadania, w trybie „zaprojektuj i wybuduj”, o którym mowa w art. 103 w/w ustawy.
- 2) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454).
- 3) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20.10.2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowani (Dz.U. 2021 poz. 766), ponieważ opracowane dokumenty będą podstawą do złożenia przez Zamawiającego wniosku o udzielenie finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1440, 1635).

1. Informacje ogólne dotyczące przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych objętych przedmiotem zamówienia.

- 1) Teren przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego obejmuje nieruchomość o identyfikatorze geodezyjnym: 260508_4.0002.2992 i powierzchni 0,9153 ha, zlokalizowaną przy ul. 1 Maja 14 miejscowości Stąporków (26-220), powiat konecki, województwo świętokrzyskie.

- 2) Dla działki położonej w jednostce ewidencyjnej 260508_4 Stąporków - miasto, obręb 0002 Stąporków, oznaczonej geodezyjnie Nr 2992 nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stąporków zatwierdzoną uchwałą Rady Miejskiej w Stąporkowie Nr XVI/159/2011 dnia 29 grudnia 2011r., przedmiotowa działka znajduje się na terenach o kierunkach zagospodarowania przestrzennego określonych zapisem jako: MW – tereny zabudowy wielorodzinnej

2. Dane szczegółowe dotyczące przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego objętego przedmiotem zamówienia.

W ramach przedmiotowej inwestycji należy przewidzieć budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego 3 kondygnacyjnego z 30 mieszkaniami o zróżnicowanym metrażu (przy zachowaniu warunku, że średnia powierzchnia użytkowa wyniesie 52,00 m²), wraz z garażami podziemnymi i/lub miejscami postojowymi. Zagospodarowanie terenu działki polegać będzie w szczególności na: budowie dróg wewnętrznych dojazdowych oraz miejsc parkingowych, budowie miejsc gromadzenia odpadów komunalnych (śmietniki), urządzeniu terenów zielonych wraz z placem zabaw dla dzieci i miejscem rekreacji dla mieszkańców. Planowaną zabudowę wielorodzinną należy wyposażyć we wszystkie sieci i instalacje niezbędne do jej użytkowania zgodnie z przeznaczeniem: instalację wodną, instalację kanalizacji sanitarnej, instalację grzewczą, instalację elektryczną, instalację teletechniczną, instalację wentylacji. Należy rozważyć zastosowanie systemu retencji wód opadowych a także możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii jako wspomaganie podstawowego źródła ciepła oraz przewidzieć zastosowanie najbardziej optymalnych rozwiązań dotyczących zaopatrzenia w ciepło. Każdy lokal mieszkalny winien być odrębnie opomiarowany pod względem zużycia wszystkich mediów.

3. Dodatkowe wymagania i wytyczne dotyczące przedmiotu zamówienia.

Przedmiot zamówienia winien być opracowany zgodnie z aktualnymi przepisami prawa, ustawami, rozporządzeniami, normami, wytycznymi projektowymi. Ponadto powinien również uwzględniać uwagi i informacje uzyskane od Gminy Stąporków, zawarte w opracowanej analizie chłonności nieruchomości, a także zawierać niżej wymienione szczegóły:

- a) obiekty planowane do realizacji powinny być tak zaprojektowane, a następnie wybudowane, aby zapewnić dostępność mieszkańcom o różnej sprawności i w różnym wieku. Należy zapewnić możliwość dokonywania przystosowań lokali do różnych potrzeb, także tych zmieniających się z wiekiem mieszkańców. Na parterze budynku powinno się zapewnić łatwy i niewymagający pomocy osób trzecich dostęp do wszystkich pomieszczeń i urządzeń, z których osoby

- niepełnosprawne mogą korzystać. Projektowane elementy budynku i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić barier, ani utrudnień w poruszaniu się osób na wózkach inwalidzkich, osób z wózkami dziecięcymi, osób starszych, niedowidzących i niewidomych,
- b) należy przewidzieć rozwiązania energooszczędne, sprzyjające minimalizacji kosztów eksploatacji budynku i utrzymania mieszkań, należy założyć zastosowanie materiałów i rozwiązań trwałych i odpornych na wandalizm,
- c) należy uwzględnić aspekty związane z ochroną środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem i ujęciem w opracowywanej dokumentacji informacji:
- na temat sposobu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz powiązanego z nim projektu zieleni,
 - czy dane przedsięwzięcie spełnia kryteria § 3 ust. 1 pkt 55 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839),
 - czy dane przedsięwzięcie podlegało sprawdzeniu zgodnie z dyrektywą siedliskową oraz dyrektywą ptasią (92/43/EWG i 79/409/EWG),
 - czy przedsięwzięcie będzie znajdowało się na terenie lub będzie przylegało do terenu Natura 2000,
 - jakie odnawialne źródła energii będą wykorzystywane przy realizacji danego przedsięwzięcia,
- d) należy zaprojektować maksymalnie możliwą powierzchnię zabudowy przy uwzględnieniu wskaźników określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (jak największa ilość lokali mieszkalnych o zróżnicowanych powierzchniach poszczególnych lokali).
- e) w opracowywanej koncepcji należy określić w szczególności:
- technologię budowy budynku,
 - liczbę i powierzchnię lokali mieszkalnych,
 - liczbę i powierzchnię pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych,
 - liczbę i powierzchnię garaży wielostanowiskowych, w tym powierzchnię komunikacji,
 - liczbę i powierzchnię garaży indywidualnych,
 - liczbę i powierzchnię lokali użytkowych handlowych, usługowych, biurowych i innych,
 - liczbę i powierzchnię pomieszczeń przynależnych do w/w lokali użytkowych,
 - liczbę kondygnacji w budynku,
 - liczbę klatek schodowych w budynku,
 - liczbę dźwigów windowych,
 - powierzchnie zabudowy (m²),
 - powierzchnię użytkową budynku (m²),
 - powierzchnie netto budynku (m²),
 - kubaturę (m³).

- f) należy określić czy planowane do wykonania budynki, po wybudowaniu spełniać będą wymagania dotyczące wysokości wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m²·rok)], obliczonej zgodnie ze wzorem, o którym mowa w § 329 ust. 1 lub 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2002 poz. 1225),
- g) należy określić planowaną wartość wskaźnika EP dla projektowanego przedsięwzięcia.

4. Szczegółowy zakres wymaganej do przekazania Zamawiającemu dokumentacji.

Zamawiający wymaga od Wykonawcy przekazania przedmiotu zamówienia, w sposób następujący:

- 1) Program Funkcjonalno-Użytkowy, sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454) należy przekazać w ilości 4 egzemplarzy w formie papierowej oraz 1 egzemplarz w formie elektronicznej.
- 2) Szczegółowa koncepcja architektoniczno-budowlana, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 1) *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20.10.2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania* winna być przekazana w ilości 4 egzemplarzy w formie papierowej oraz 1 egzemplarz w formie elektronicznej.
- 3) Projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii, sporządzony zgodnie z przepisami *Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. (t.j. Dz.U.2022.1679)* w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, obejmujący:
 - a) określenie granic działki lub terenu,
 - b) usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu, oraz urządzeń budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym,
 - c) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,
 - d) układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,
 - e) informację o obszarze oddziaływania obiektu,należy przekazać w ilości 4 egzemplarzy w formie papierowej oraz 1 egzemplarz w formie elektronicznej.

- 4) Zbiorcze wskaźnikowe zestawienie kosztów poszczególnych inwestycji, uwzględniające koszty prac projektowych i robót budowlanych z podziałem na poszczególne elementy robót należy przekazać w ilości 4 egzemplarze w formie papierowej oraz 1 egzemplarz w formie elektronicznej.

Opracowana dokumentacja winna być przekazana Zamawiającemu w sposób następujący:

- wersja papierowa w ilości podanej powyżej, winna być oprawiona np. w skoroszyt plastikowy wpinany, wyposażony w wąsy i grzbiet oraz wpięta w odpowiednio opisany segregator,
 - wersja elektroniczna w ilości podanej powyżej, winna być zapisana na nośniku danych typu pendrive, z podziałem na dwa foldery: wersja edytowalna - format plików doc. docx. xls. xlsx. dwg. ath oraz wersja nieedytowalna (scany – wydrukowanego i podpisanego danego opracowania) - format plików pdf. dwg. ath.
 - wersja elektroniczna powinna dokładnie odpowiadać wersji papierowej,
 - przekazywane opracowania należy sporządzić w czytelnej technice graficznej oraz oprawić w sposób uniemożliwiający ich dekompletację.
5. Składową niniejszego opisu jest analiza działki, położonej w jednostce ewidencyjnej 260508 4 Staporków - miasto, obręb 0002 Staporków, oznaczonej geodezyjnie Nr 2992.