



Załącznik Nr 1 do SIWZ

Opis przedmiotu zamówienia

PRZYGOTOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ DLA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO PRZY UL. JARZYNOWEJ 26/28 NA POTRZEBY WTBS

1. OZNACZENIA KODU CPV - WSPÓLNEGO SŁOWNIKA ZAMÓWIEŃ (KOD I OPIS):

71320000-7 [Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania](#)

2. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

2.1. CELE PROJEKTU

Celem projektu jest realizacja budynku mieszkalnego z garażami i zagospodarowaniem terenu.

W ramach niniejszego zamówienia Wykonawca zobowiązany będzie opracować dokumentację projektową wraz z uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na budowę oraz uzyskać wszystkie wymagane dokumenty niezbędne do uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę. W ramach prawa opcji przewidziano wykonanie projektów wykonawczych oraz pełnienie nadzoru autorskiego.

2.2. WYTYCZNE DO PROJEKTU

2.2.1. Prace projektowe muszą uwzględniać:

2.2.1.1. Uchwalone przez Radę Miejską „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” (uchwała nr XCIX/1826/10 z dnia 27 października 2010 r.) dostępnym na stronach internetowych Miejskiej Pracowni Urbanistycznej (www.mpu.lodz.pl)

2.2.1.2. Koncepcję kierunkową zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Jarzynowej (dz. 315/14 w obrębie P-6) w Łodzi postępowania.

2.2.1.3. Zapisy decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.2.1.4. Wytyczne do projektowania dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jarzynowej 26/28 w Łodzi.

2.3. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Opracowanie dokumentacji projektowej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jarzynowej 26/28 na potrzeby WTBS. Inwestycja realizowana będzie w obrębie P-6 na działce 315/14.

Podany powyżej zakres ma charakter orientacyjny i może zostać rozszerzony w wyniku prowadzonych prac projektowych.

Charakterystyczne parametry dla zespołu budynków mieszkalnych zostały określone w koncepcji kierunkowej oraz wytyczne do projektowania.

2.4. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO BUDYNKÓW

Określone w wytycznych do projektowania i koncepcji kierunkowej.





2.5. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO MIESZKAŃ ORAZ CZĘŚCI WSPÓLNYCH

Określone w wytycznych do projektowania i koncepcji kierunkowej.

2.6. INWENTARYZACJA ZIELENI I PROJEKT NASADZEŃ

- 2.6.1. Projekt ma ograniczyć wycinkę drzew do niezbędnego minimum. Wycinkę drzew i krzewów należy uzasadnić dla każdej wycinanej sztuki indywidualnie w formie tabelarycznej. Przewidywać kolizje z infrastrukturą podziemną i napowietrzną, aby na etapie projektu wykluczyć nieuzasadnioną wycinkę, a jeśli wycinka jest nieuchronna należy przewidzieć i zaprojektować posadowienie nowej roślinności.
- 2.6.2. Należy dokonać wizji w terenie z inwestorem w sprawie waloryzacji zieleni na obszarze inwestycji,
- 2.6.3. Przed wykonaniem projektu zagospodarowania terenu w pierwszej kolejności należy wykonać: inwentaryzację roślinności i wskazać tę do zachowania oraz do wycinki (tylko w razie konieczności)
- 2.6.4. Inwentaryzacja zieleni musi zawierać: nazwę gatunkową (w języku polskim i łacińskim), obwód pnia mierzony na wysokości 1,3m dla drzew lub powierzchnia krzewów w m² (zgodnie z art. 83 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004 r.), zakwalifikowanie zieleni (do wycinki czy nie), stan zdrowotny (np.: posusz w koronie, spróchniały pień, pochylenie, stan zdrowotny w skali; dobry, średni, zły, obumierający), system korzeniowy – występowanie wyniesionych brył korzeniowych itp. (co na etapie realizacji może być kluczowe), tabelę zbiorczą ile roślinności zinwentaryzowano, ile roślinności zakwalifikowano do wycinki ze względu na kolizję z projektowanym obiektem, ile roślinności zakwalifikowano do wycinki ze względu na jej stan zdrowotny,
- 2.6.5. Do inwentaryzacji należy załączyć dokumentację fotograficzną roślinności w liniach rozgraniczających inwestycje (fotografie każdej rośliny osobno),
- 2.6.6. Inwentaryzacja zieleni musi zawierać informacje dotyczące występowania na obszarze inwestycji: siedlisk, gniazd ptasich tj. gdzie i jakie gniazda znajdują się dla całego zakresu inwestycji. Jeśli w inwentaryzacji zamieszczona zostanie informacja dotycząca istniejących gniazd- projektant ma za zadanie przedłożyć opinie ornitologa do jakiego gatunku ptaka należy dane siedlisko i przygotować wniosek do RDOŚ (zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody) wniosek o wydanie zezwolenia na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków chronionych,
- 2.6.7. Projekt graficzny inwentaryzacji musi być przedstawiony na projektowanym zagospodarowaniu terenu i zawierać szerokość koron drzew oraz powierzchnie krzewów wrysowane w skali mapy,
 - 2.6.7.1. Projektując zagospodarowanie terenu należy w pierwszej kolejności wziąć pod uwagę zieleń zakwalifikowaną do pozostawienia oraz miejsca na nowe nasadzenia,
- 2.6.8. Projekt nasadzeń musi być naniesiony na projektowane zagospodarowanie terenu. Projektowana zieleń nie może być traktowana jako ostatni element projektu, aby nie



zmniejszać możliwości posadzenia zieleni ze względu na zaprojektowaną i zaakceptowaną przez Zamawiającego infrastrukturę podziemną,

- 2.6.9. Projekt nasadzeń musi w części opisowej zawierać: opis zieleni istniejącej na obszarze przedmiotowej inwestycji, metody ochrony roślinności pozostawionej do zachowania, opis doboru gatunkowego (zdjęcia roślinności, parametry roślinności i wymagania wobec roślinności nasadzonej wraz technologią sadzenia, technologią stabilizacji oraz opisem materiałów wykorzystywanych przy nasadzeniu zieleni), technologię odtwarzania trawników i zakładania trawników, opisy prac pielęgnacyjnych w ramach gwarancji i inne konieczne do prawidłowego przeprowadzenia prac, opis warunków jakie musi spełniać materiał nasadzeniowy,
- 2.6.10. Projekt nasadzeń musi zawierać kompensację roślinności min. 1 szt. nasadzona za 1 szt. wyciętą oraz nowe nasadzenia, w tym uzupełnienia istniejących szpalerów drzew. Projekt zieleni ma zawierać rozwiązania stanowiące dowiązanie do zieleni istniejącej. W przypadku, gdy posadzenie drzew lub krzewów jest z jakichkolwiek przyczyn niemożliwe należy przedstawić inne alternatywne rozwiązania, które umożliwią w danej lokalizacji posadzić przewidzianą do kompensacji roślinność,
- 2.6.11. Należy przeanalizować projektowaną roślinność pod kątem zastosowania: systemów nawadniających, napowietrzających, kotwień, kierunkowania korzeni, zabezpieczania brył korzeniowych itp.
- 2.6.12. W przypadku, gdy Inwestor zakłada dla danej inwestycji posadzenie istniejących drzew w kratkach poziomych należy opracować do inwentaryzacji informacje dotyczące obwodu drzew mierzony w 'm' przy gruncie. W celu zaprojektowania indywidualnych krat poziomych dla każdego z drzew (istniejących) należy mieć na uwadze wyniesienia systemu korzeniowego, aby na etapie realizacji projektu nie było problemów z posadzeniem krat dla tego rodzaju drzew,
- 2.6.13. TRAWNIKI NIE SĄ ZIELENIĄ KOMPENSACYJNĄ,
- 2.6.14. Należy mieć na względzie, że na etapie postępowania administracyjnego o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, właściwy organ sprawdza zgodność projektu budowlanego m.in. z wymaganiami ochrony środowiska, do których należy zaliczyć kwestie związane z ochroną gatunkową. Zgodnie z art. 75 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, właściwy organ administracji w pozwoleniu na budowę określa szczegółowo zakres obowiązków dot. ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac oraz kompensację przyrodniczą,
- 2.6.15. Wszystkie opracowania, pomiary itp. należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na dzień ich opracowywania.

2.7. PROJEKT BUDOWLANY

Projekt budowlany zostanie wykonany w zakresie i formie niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę wraz z kompletem uzgodnień i opracowań wymaganych na tym etapie. Projekt musi spełniać wymogi rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Projekt należy wykonać na podstawie koncepcji Zamawiającego stanowiącej załącznik nr 1 do OPZ i uszczegółowionej przez Wykonawcę. Uszczegółowienie koncepcji wymaga zaakceptowania przez Zamawiającego.



Projekt budowlany winien zawierać: projekt zagospodarowania terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych wraz z informacją o obszarze oddziaływania inwestycji, projekt architektoniczno-budowlany w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych występujących branż, określający funkcję, formę i konstrukcje przedmiotu zamówienia, charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz niezbędne rozwiązania techniczne (zgodnie z art. 34 Prawa budowlanego).

Wykonawca prac projektowych we własnym zakresie przygotowuje, uzgodni z Zamawiającym i wystąpi do właściwych instytucji z odpowiednimi wnioskami w celu zawarcia porozumień, uzyskania zgód, uzgodnień, opinii i decyzji oraz warunków technicznych i realizacyjnych (np. decyzji związanych z przyłączeniem obiektów do istniejącej infrastruktury lub przebudową obiektów, a także w związku z przebudową sieci, obiektów, usuwaniem przeszkód, wszelkich kolizji itp.), o ile takie nie były wcześniej pozyskane przez Zamawiającego.

Wykonawca, o ile zajdzie taka potrzeba, na własny koszt wystąpi i pozyska zmianę warunków technicznych w zakresie potrzebnym do realizacji inwestycji.

W przypadku aktualizacji projektu spowodowanej koniecznością uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę projekt musi spełniać warunki aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz norm technicznych.

W ramach niniejszego zadania Wykonawca wykona kosztorys szacunkowy.

Wykonawca wykona projekt budowlany w następujących branżach wraz z uzyskaniem wszystkich wymaganych uzgodnień i zatwierdzeń:

- projekt zagospodarowania terenu,
- projekt rozbiórek,
- projekt architektoniczno-budowlany,
- charakterystyka energetyczna,
- projekt konstrukcyjny,
- projekty przyłączy do sieci zewnętrznych,
- projekty poszczególnych instalacji wewnętrznych,
- inne niezbędne projekty, których konieczność opracowania wyniknie podczas prac projektowych.

2.8. PROJEKT WYKONAWCZY - W RAMACH PRAWA OPCJI

Projekt wykonawczy obejmuje rysunki i opisy wszystkich elementów robót.

Projekt wykonawczy będzie stanowić uszczegółowienie zatwierdzonego projektu budowlanego dla potrzeb wykonawstwa robót i musi być zgodny z warunkami pozwolenia na budowę. Powinien zawierać szczegóły rozwiązań konstrukcyjnych, technologii robót, fazowania robót oraz będzie obejmował co najmniej:

1. Projekt wykonawczy rozbiórek,
2. Projekt wykonawczy konstrukcyjny,
3. Projekty wykonawcze poszczególnych instalacji wewnętrznych,
4. Projekty wykonawcze stolarki okiennej i drzwiowej.
5. Projekty wykonawcze elementów projektowanych (np. balustrady schodów, stopnie, daszki nad wejściami, latarnie, uchwyty flag itp.).
6. projekt wystroju i wykończenia klatki schodowej,



7. Inne niezbędne projekty wykonawcze, których konieczność opracowania wyniknie podczas prac projektowych,
8. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych (do uzgodnienia z Zamawiającym).
9. Kosztorys inwestorski.
10. Wizualizacje

W zakresie Wykonawcy będą również projekty wszelkich innych, niewyszczególnionych rozwiązań, instalacji lub urządzeń technicznych, w przypadku gdy ich zaprojektowanie okaże się konieczne lub będzie niezbędne zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym oraz przedmiotem umowy.

2.1. WIZUALIZACJE

Opracowanie na podstawie zaakceptowanego projektu budowlanego fotorealistycznych wizualizacji 3D, przedstawiających nieruchomość objętą przedmiotem umowy w minimum 6 ujęciach, w tym 2 z lotu ptaka oraz 4 z poziomu człowieka. Wizualizacje powinny zawierać wiernie odtworzone tekstury detali architektonicznych elementy zagospodarowania terenu (w granicach szczegółowego zakresu opracowania), w szczególności przedstawiać:

- odwzorowanie istniejących obiektów budowlanych,
- nawierzchnie przestrzeni publicznych i dróg
- elementy infrastruktury drogowej (krawężniki, oświetlenie),
- formy zieleni (drzewa, krzewy, zieleń niska),
- obiekty małej architektury i meble miejskie,
- inne użyte rozwiązania projektowe.

Fotorealistyczne wizualizacje należy opracować w rozdzielczości 300 dpi i wielkości formatu A0, pliki zapisane w formacie TIFF lub PDF.

Wykonawca przekaze dane źródłowe, wykorzystane do opracowania fotorealistycznych wizualizacji 3D w wersji edytowalnej w formacie plików FBX lub OBJ, który umożliwi ich przeglądanie i edytowanie w programie Autodesk 3ds Max lub Autodesk InfraWorks, w szczególności będzie zawierać:

- sceny 3D użyte do renderowania, animacji i modelowania 3D, wraz z biblioteką użytych materiałów, nawierzchni i tekstur budynków, a także obiektami kamer i świateł z ich ustawieniami,
- katalog wykorzystanych budynków 3D w postaci uproszczonej geometrycznie bryły budynku, z teksturą elewacji i uproszczonym kształtem dachu (budynki powinny zostać zgeneralizowane i nie zawierać szczegółów architektonicznych np. kominów, balkonów, okien, drzwi, gzymsów) oraz katalog modeli 3D użytych rozwiązań projektowych, zapisanych w odrębnych folderach dla poszczególnych funkcji zagospodarowania.

Wszystkie przekazane dane powinny zostać zapisane w układ współrzędnych xyz: PUWG 2000 strefa 6 (18°) i wysoko ściowym w układzie odniesienia Kronsztad 86.



2.2. SPECYFIKACJE TECHNICZNE WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH- W RAMACH PRAWA OPCJI

Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych dla przedmiotowego przedsięwzięcia inwestycyjnego zostaną opracowane na etapie przygotowania projektu budowlanego.

Specyfikacje powinny zostać opracowane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.

2.3. DODATKOWE WYTYCZNE DLA PRAC PROJEKTOWYCH.

- 2.3.1. Dokumentacja projektowa zawierająca wymagane obowiązującymi przepisami projekty budowlane, projekty wykonawcze wraz z opisami i rysunkami, wytycznymi realizacyjnymi winna zapewniać warunki do pełnej realizacji robót.
- 2.3.2. Projekty muszą być sporządzone przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiednich specjalnościach oraz będące członkami odpowiednich izb samorządu zawodowego.
- 2.3.3. Autorzy projektów (projektanci) zobowiązani są do opracowania dokumentacji projektowej zgodnie z zapisami umowy, przepisami prawa budowlanego, przepisami ppoż., PIP-u, Sanepidu, BHP, obowiązującymi normami, obowiązującymi przepisami, wydanymi decyzjami administracyjnymi oraz aktualnymi wytycznymi i standardami Zamawiającego.
- 2.3.4. Dla ww. obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Do ewidencji zabytków wpisane są, będące na terenie inwestycji, drewniane budynki mieszkalne przy ulicy Spornej 10a, 28. W przypadku ich rozbiórki przewiduje się odtworzenie ich w nowej lokalizacji (konieczność uzgodnienia i zgody ze strony służb konserwatorskich).

2.4. UZGODNIENIA

Dokumentacja projektowa wymaga sprawdzeń rozwiązań projektowych oraz uzgodnień między innymi:

- Urzędu Miejskiego w Łodzi, Biura Architekta Miasta i Wydziału ds. Zarządzania Projektami.
- Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
- Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi
- Zarządu Zieleni Miejskiej
- Zespołu Uzgodnień Dokumentacji Projektowej.
- Gestorów urządzeń podziemnych.
- Innych instytucji i organów, dla których konieczność dokonania uzgodnień wystąpi w trakcie prac projektowych.

W celu uniknięcia wątpliwości Wykonawca dokona wszelkich innych uzgodnień na całym etapie prowadzonych prac projektowych, które będą niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, a nie są wyszczególnione w powyższym wykazie.



2.5. NADZÓR AUTORSKI - W RAMACH PRAWA OPCJI

Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia w ramach zatwierdzonej ceny kontraktowej pełnienia nadzoru autorskiego przez projektantów – autorów dokumentacji projektowej zgodnie z wymaganiami ustawy Prawo budowlane. Nadzór sprawowany będzie w szczególności poprzez:

1. stwierdzania w toku realizacji robót budowlanych zgodności ich realizacji (w szczególności rozwiązań technicznych i użytych materiałów) z dokumentacją projektową i obowiązującymi przepisami (w szczególności techniczno-budowlanymi) i normami,
2. uzgadniania z Zamawiającym możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych, instalacyjnych, materiałowych przewidzianych do realizacji w dokumentacji projektowej, udział w komisjach i naradach technicznych, uczestnictwo w rozruchu technologicznym, odbiorze przedmiotu zamówienia i jego części oraz w czynnościach mających na celu doprowadzenie do osiągnięcia projektowych zdolności wykonawczych i ruchowych,
4. nadzór szczegółowych badań materiałowych i konstrukcyjnych w zakresie zgodnym z dokumentacją projektową, wymaganiami normowymi i innymi obowiązującymi przepisami,
5. udział na żądanie Zamawiającego w naradach roboczych, co najmniej dwa razy w miesiącu,
6. inne sposoby wymagane przez Zamawiającego, inżyniera lub wynikające z potrzeb Wykonawcy.

Wykonawca przyjmuje do wiadomości, iż Zamawiający nie będzie realizował osobiście robót budowlanych.

Szczegółowe warunki realizacji przedmiotu zamówienia, zawarte są we wzorze umowy.