

## **SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji technicznej na budowę Centrum Badawczo-dydaktycznego w Łomży.

Zakres planowanego przedsięwzięcia obejmuje opracowanie dokumentacji projektowej, świadectwa charakterystyki energetycznej budynku oraz uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy / decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonanie zgłoszenia zamiaru budowy/wykonania robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę.



**Rys. Lokalizacja budynków  
działka 30020/1, położona w obrębie Łomża 3.**

Nowoprojektowany obiekt będzie posadowiony w miejscu kompleksu budynków Zarządu Dróg i Zieleni Miasta Łomża przy ul. Nowogrodzkiej 268 w Łomży. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się bezpośrednio przy ulicy, co ułatwia komunikację także osobom poruszającym się na wózkach inwalidzkich. Poza granicami działki, w bliskim sąsiedztwie znajduje się zabudowa usługowo-handlowa.

Dokumentację należy opracować w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia

na wykonanie robót w niej ujętych oraz udzielenia zamówienia na ich realizację w procedurze zamówień publicznych uregulowanych w ustawie z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych. Zamawiający wymaga, aby Wykonawca (Projektant) w dokumentacji projektowej oraz w specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót określił właściwości urządzeń i materiałów z zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych oraz z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 16.04.1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Powyższy wymóg uzasadniony jest tym, że stwarzanie sytuacji powodujących pośrednio lub bezpośrednio narzucenie Wykonawcom robót przez podmioty trzecie konieczności dokonania zakupu u danego przedsiębiorcy poprzez podawanie w dokumentacji technicznej znaków towarowych, patentów lub pochodzenia urządzeń lub materiałów stanowi tzw. „czyn nieuczciwej konkurencji” w rozumieniu przepisów ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.

Dokumentację projektową należy wykonać z uwzględnieniem wymagań w zakresie dostępności dla osób niepełnosprawnych i projektowania z przeznaczeniem dla wszystkich użytkowników zgodnie z art. 100 ustawy Prawo zamówień publicznych oraz w oparciu o wymogi ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn.zm.).

Dokumentacja projektowa powinna uwzględniać:

- Rozbiórkę budynku biurowo-gospodarczego,
- Rozbiórkę 6 szklarni wraz z łącznikiem,
- Rozbiórkę budynku gospodarczego,
- Rozbiórkę 3 namiotów foliowych,
- Rozbiórkę instalacji i przyłączy doziemnych,
- Zaprojektowanie budynku dydaktyczno-szkoleniowego z laboratoriami wraz z zapleczem technicznym do obsługi szklarni i pomieszczeniami socjalnymi dla pracowników i uczniów/studentów:
  - trzykondygnacyjny budynek o wymiarach ok. 20m x 12m o ogólnej powierzchni ok. 480 m<sup>2</sup> w którym będą zlokalizowane:
    - 1 sala dydaktyczno-szkoleniowa dla 30 osób wraz z wyposażeniem audiowizualnym,
    - dwa pomieszczenia laboratoryjne wraz z wyposażeniem do prowadzenia bezpośrednich technik pomiarowych wody i pożywek,
    - pomieszczenia techniczne (w tym szatnie z natryskami) do obsługi szklarni (w tym pokój wagowy, pokoje socjalne, pomieszczenie na nawozy),
    - pomieszczenia socjalne dla pracowników oraz uczniów/studentów odbywających praktyki,
    - sanitariaty.
    - ogród zimowy w którym będzie znajdował się również ogród dydaktyczny ze ścieżką edukacyjną,
    - ukrycie min. II stopnia w pom. Piwnicy zgodnie z wytycznymi Szefa Obrony Cywilnej Kraju z dnia 04.12.2018 roku w sprawie zasad postępowania z zasobami budownictwa ochronnego.
- Zaprojektowanie szklarni wielonawowej z wyposażeniem:

- szklarnia wielonawowa: 8 naw o szerokości 8 m każda i długości ok. 30 m każda (powierzchnia całkowita ok. 1920 m<sup>2</sup>),
- Planowana wysokość szklarni ok. 4 m. Nawy będą podzielone na mniejsze przestrzenie (50-100 m<sup>2</sup>), co umożliwi prowadzenie równoległe kilkunastu niezależnych doświadczeń vegetacyjnych.
- Szklarnie będą wyposażone w automatyczny system sterowania klimatem (wietrzenie, cieniówki), komputerowy system dozowania płynnej pożywki (fertygacji), możliwość regulacji koncentracji CO<sub>2</sub>.
- W zależności od potrzeb badawczych poszczególne części naw będą doposażone w stoły lub rynny uprawowe. W szklarniach zostanie również zamontowany nowoczesny system doświetlania roślin światłem LED,
- Wymogi temperaturowe:
  - poza sezonem w stanie spoczynku min. 3-5°C
  - w sezonie nocą min. 15-16°C
  - w sezonie latem max. 28°C
- Zaprojektowanie hali vegetacyjnej nieogrzewanej z mnożarką do ukorzeniania sadzonek i pomieszczeniem do produkcji rozsady:
  - Dwunawowa hala vegetacyjna o wymiarach całkowitych ok. 20 m x 30 m (ok. 600 m<sup>2</sup>) będzie posiadała konstrukcję z bokami częściowo oszklonymi oraz będzie wyposażona w system przesuwnych stołów uprawowych, system automatycznego zamgławiania, system doświetlania roślin lampami LED,
- Zaprojektowanie zblokowanych tuneli foliowych całosezonowych:
  - kompleks 3 całosezonowych tuneli foliowych o szerokości ok. 8m i długości ok. 30m (ok. 10mx30m x 3 szt. =900 m<sup>2</sup>),
  - wysokości do rynny ok. 3,5m i wysokości do kalenicy ok. 5,3m, ze słupami co 2,0 m;
  - wyposażony w system wietrzenia bocznego i kalenicowego z motoreduktorem, folię dwuwarstwową z nadmuchem powietrza, kalenicowy systemem antyśniegowy, system zasłon cieniująco termoizolacyjnych, sterownik klimatyczny w zestawie z czujnikiem temperatury i wilgotności wewnątrz, czujnikiem siły i kierunku wiatru, oraz czujnikiem deszczu na zewnątrz systemem nawadniania kropłowego oraz fertygacji z zamkniętym obiegiem pożywki (częściowo również z recyrkulacją).
  - Dodatkowo jeden z tuneli będzie posiadał konstrukcję wzmocnioną umożliwiającą uprawę wertykalną roślin.
- Zaprojektowanie wiaty do garażowania sprzętu:
  - Wiaty stalowa o długości ok. 17 m i szerokości ok. 15 m osłonięta siatką stalową wyposażona w bramy z siatki stalowej,
- Budowa parterowego budynku garażowo-gospodarczego wraz z magazynem na środki ochrony roślin:
  - Budynek parterowy o długości ok. 40 m i szerokości ok. 10 m, murowany z dachem jednospadowym,
  - Wydzielenie z przestrzeni budynku dwóch pomieszczeń po 30m<sup>2</sup> każde, które będą ogrzewane.

- Budowa czterech zbiorników retencyjnych na wodę opadową:
  - pojemność ok. 60 m<sup>3</sup> każdy. Przewiduje się zlokalizowanie zbiorników w pobliżu tylnej części obiektu szklarniowego w odległości umożliwiającej zbieranie wody opadowej z połaci dachowej kompleksu szklarni i hali vegetacyjnej oraz budynku.
  - wymiary zbiorników to: średnica – ok. 4 m i wysokość ok. 5 m, zgłębione w gruncie na głębokość ok. 3 m. Zbiorniki powinny być ze sobą połączone instalacją umożliwiającą swobodny przepływ wody i zestaw pomp zasilających instalację nawodnieniową w szklarniach i tunelach foliowych.
- Budowa kompostownika o pojemności do 50m<sup>3</sup> („tradycyjny” lub wodny lub elektryczny),
- Wykonanie projektu elewacji w dwóch wariantach (motyw przewodni beton, stal, szkło, winorośla)
- wykonanie projektu windy zewnętrznej przy wejściu głównym do budynku,
- wykonanie projektu budowy przyłącza kanalizacji sanitarnej,
- wykonanie projektu budowy przyłącza wody,
- wykonanie projektu budowy przyłącza kanalizacji deszczowej,
- wykonanie projektu odwodnienia budynku za pomocą drenażu opaskowego oraz kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe z dachu budynku oraz przyległego terenu, systemu retencji wód opadowych,
- wykonanie projektu instalacji centralnego ogrzewania,
- wykonanie projektu instalacji ciepłej wody użytkowej (c.w.u.),
- wykonanie projektu budowy instalacji wody hydrantowej przeciwpożarowej z dostosowaniem do obowiązujących przepisów p.poż, z zestawem do podnoszenia ciśnienia z certyfikatem CNBOP,
- wykonanie projektu instalacji wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej wraz z odzyskiem ciepła (w tym odsysaczy spalin, detekcji gazów, stanowiskowych odciągów zanieczyszczeń),
- wykonanie projektu instalacji chłodniczej dla wybranych pomieszczeń w budynku,
- uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień z gestorami sieci, uzgodnień projektów z rzeczoznawcami ds. p.poż, ds. higieniczno-sanitarnych, MPEC w Łomży, MPWiK w Łomży, WGKiOŚ UM w Łomży,
- wykonanie innych opracowań instalacji sanitarnych związanych ze specyfiką obiektu, a koniecznych do prawidłowego, zgodnego z przepisami funkcjonowania obiektu.
- wykonanie projektu branżowego instalacji elektrycznej, w której w skład wchodzi:
  - instalacja oświetlenia ogólnego i awaryjnego,
  - instalacje elektryczne gniazd,
  - instalacja systemu oddymiania,
  - instalacja p.poż w tym jeśli jest wymagana instalacja ssp,
  - instalacja odgromowa,
  - instalacja przeciwporażeniowa,
  - instalacja okablowania strukturalnego,
  - instalacja domofonowa,
  - instalacja monitoringu,
  - instalacja systemu sygnalizacji włamania i napadu,
  - instalacja kodu dostępu,

- instalacja fotowoltaiczna z magazynem energii.

W projektowanej dokumentacji należy uwzględnić rozwiązania mające na celu osiągnięcie oszczędności energii elektrycznej, ciepła i wody, a także poprawę energooszczędności budynku poprzez zastosowanie instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE) lub systemów rekuperacji. Jeśli jest to zasadne i możliwe, w projekcie należy zastosować rozwiązania cyrkularne, obejmujące m.in.:

- wykorzystanie materiałów pochodzących z recyklingu,
- użycie energii ze źródeł odnawialnych,
- elementy adaptacji do zmian klimatu, w tym zielona i niebieska infrastruktura oraz efektywne zarządzanie zasobami wodnymi.

W ramach kompleksowych projektów możliwe jest wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (wyłącznie na potrzeby użytkowe budynku), przy czym moc instalacji OZE powinna odpowiadać rzeczywistemu zapotrzebowaniu na energię elektryczną i ciepłą budynku.

Projektowana dokumentacja musi być zgodna z art. 9 Rozporządzenia ogólnego, w tym:

1. przepisami Karty Praw Podstawowych i Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych,
2. zasadą równości szans i niedyskryminacji, w tym dostępności osób z niepełnosprawnościami (zgodnie z Wytycznymi w zakresie realizacji zasad równościowych w ramach funduszy unijnych na lata 2021-2027),
3. zasadą równości kobiet i mężczyzn (zgodnie z Wytycznymi w zakresie realizacji zasad równościowych w ramach funduszy unijnych na lata 2021-2027),
4. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz zasadą DNSH (do no significant harm), co oznacza, że dokumentacja nie może oddziaływać negatywnie na żaden z sześciu celów środowiskowych oraz powinna wносить istotny wkład w realizację co najmniej jednego z celów środowiskowych wymienionych w art. 9 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852.

Do obowiązków Projektanta w ramach niniejszego zamówienia z uwzględnieniem treści wytycznych należy:

- uzyskać kopię aktualnej mapy do celów projektowych w skali 1:500 potrzebną do wykonania przedmiotowej dokumentacji wraz z wykazem właścicieli lub zasadniczej jeżeli zakres robót nie będzie wymagał pozwolenia na budowę a tylko zgłoszenie,
- uzyskać uzgodnienia z gestorami (jeśli będą wymagane),
- uzyskanie uzgodnień i niezbędnych zatwierdzeń opracowanej dokumentacji przewidzianych obowiązującymi przepisami,
- uzyskanie wszelkich niezbędnych uzgodnień, warunków, wytycznych, opinii, ekspertyz i decyzji administracyjnych warunkujących realizację prac budowlanych i przekazanie obiektu do użytkowania i jego eksploatacji,
- Zakres zamówienia obejmuje również nadzór autorski nad realizacją robót zawartych w zamawianej dokumentacji projektowej (w ramach wynagrodzenia za jej opracowanie),

- Wykonawca zobowiązany jest do przygotowania odpowiedzi na pytania w postępowaniu przetargowym (w zakresie dotyczącym opracowanej przez niego dokumentacji) w terminie nie dłuższym niż 2 dni.

Projektant na bieżąco będzie informował Zamawiającego o postępie prac, w szczególności poprzez informacje przekazywane drogą e-mail oraz przekazując mu kopie wystąpień o warunki, wytyczne, uzgodnienia i kopie otrzymanych warunków i wytycznych.

Przedmiot inwestycji należy zaprojektować zgodnie z wymaganiami obowiązujących norm i przepisów. W szczególności realizowany obiekt i elementy budowlano – instalacyjne towarzyszące muszą spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania, ochrony środowiska, wymagań sanitarno-higienicznych i ochrony zdrowia, przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz pokrewnych.

Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia całości dokumentacji w ilości egzemplarzy pozwalającej uzyskać wymagane pozwolenia, decyzje i opinie. Wymagania minimalne dotyczące ilości egzemplarzy projektów w wersji papierowej (dla każdego obiektu):

- Projekty rozbiórek – 5 egz.
- inwentaryzacja techniczna – 2 egz.
- świadectwo charakterystyki energetycznej budynku – 2 szt.
- projekt zagospodarowania terenu – 5 egz.;
- projekt architektoniczno-budowlany z kolorystyką – 5 egz.;
- projekty techniczne w zakresie niezbędnym do realizacji przedmiotu zamówienia obejmującego m.in. szczegółowe rozwiązania konstrukcyjne, materiałowe, techniczne z podziałem na branże – 4 egz.;
- szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych – 3 egz.
- kosztorysy inwestorskie (z podziałem na branże) i zbiorcze zestawienie kosztów – 3 egz.;
- pozostałe elementy dokumentacji projektowej (opinie, uzgodnienia itp.) – min. 2 egz.

Wszystkie ww. elementy dokumentacji projektowej należy dostarczyć także w wersji elektronicznej na płycie CD, DVD lub pamięci przenośnej w formacie plików edytowalnym oraz PDF i DWG.

### **UWAGA:**

1) Wszystkie rozwiązania projektowe muszą być na bieżąco konsultowane i zatwierdzane przez Inwestora.

2) Zastosowane urządzenia muszą posiadać Certyfikaty.

Prace projektowe muszą być wykonane zgodnie z wymaganiami zawartymi w polskich przepisach, normach i instrukcjach. Wykonawca nie jest zwolniony od stosowania nieujętych w niniejszym opracowaniu obowiązujących aktów prawnych.

Wszystkie roboty budowlane i instalacyjne należy wykonać zgodnie z przepisami ustawy Prawo Budowlane, obowiązującymi Polskimi Normami, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych oraz zasadami wiedzy technicznej.

Przedmiotową dokumentację należy opracować zgodnie z wymogami:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.) i aktualnymi warunkami technicznymi,
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
- Rozporządzenie 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. z 2021 r. poz. 2454),
- Ustawy z dnia 12 grudnia 2003 r. o ogólnym bezpieczeństwie produktów (Dz.U. z 2021 r. poz. 222),
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1213),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz.U. z 2023 r. poz. 873),
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
- Wszystkie pozostałe przepisy i normy prawne, mające wpływ na kompletność i prawidłowość wykonania zadania projektowego oraz docelowe bezpieczeństwo użytkowania wraz z trwałością i ekonomiką rozwiązań technicznych,

**Opracowania należy wykonać:**

**W w/w ilościach dokumentację należało będzie przekazać Zamawiającemu (egzemplarze dokumentacji, które są przekazywane instytucjom przy uzgodnieniu dokumentacji, składane jako załącznik do wniosku o pozwolenie na budowę itd. nie mogą być w tę ilość wliczane).**

1. Wykonawca zabezpieczy we własnym zakresie i na własny koszt, wszystkie materiały niezbędne do realizacji przedmiotu zamówienia, w tym w szczególności uzyska warunki techniczne do projektowania, ekspertyzy techniczne i obliczenia elementów konstrukcyjnych (jeżeli zachodzi taka potrzeba), opinie, badania i pomiary, podkłady geodezyjne itp. a także wszelkie formalności administracyjne. Oferta musi uwzględniać wszystkie koszty związane z prawidłową realizacją zamówienia.
2. Zamawiający wymaga, aby Projektant w dokumentacji projektowej oraz w specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót określił właściwości urządzeń i materiałów z uwzględnieniem przepisów (w zakresie opisu przedmiotu zamówienia) ustawy Prawo zamówień publicznych z dnia 11.09.2019 r. oraz z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 16.04.1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 r. poz. 1233 z późn. zm.). Powyższy wymóg uzasadniony jest tym, że stwarzanie sytuacji powodujących pośrednio lub bezpośrednio narzucenie Wykonawcom robót przez podmioty trzecie konieczności dokonania zakupu u danego przedsiębiorcy poprzez podawanie

w dokumentacji technicznej znaków towarowych, patentów lub pochodzenia urządzeń lub materiałów stanowi tzw. „czyn nieuczciwej konkurencji” w rozumieniu przepisów ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.

3. Zakres zamówienia obejmuje także nadzór autorski nad realizacją robót zawartych w zamawianej dokumentacji projektowej (w ramach zamówienia Wykonawca w okresie rękojmi za wady zobowiązany jest sprawować nadzór autorski w ramach wynagrodzenia za opracowanie dokumentacji).
4. **Wszystkie strony i arkusze stanowiące części projektu budowlanego oraz załączniki do projektu powinny być ponumerowane.** Części projektu budowlanego odrębnie oprawione oraz załączniki powinny mieć numerację zgodną ze spisem zawartości tego projektu.

**UWAGA:**

**Zakres zamówienia obejmuje nadzór autorski nad realizacją robót zawartych w zamawianej dokumentacji projektowej (w ramach wynagrodzenia za jej opracowanie). Wszystkie uzgodnienia, koncepcje oraz problemy wynikłe podczas projektowania należy konsultować osobiście w siedzibie Zamawiającego.**

Dokumentację należy opracować z największą starannością oraz musi ona posiadać wszystkie niezbędne uzgodnienia. Kolorystykę obiektu oraz stolarki okiennej i drzwiowej uzgodnić z Zamawiającym.