



MIASTO KOBYŁKA

adres: 05-230 Kobyłka, ul. Wołomińska 1 tel: (22) 760 70 08, 760 70 45 fax: (22) 760 70 55
e-mail: urząd@kobyłka.pl strona: www.kobyłka.pl

Załącznik nr 4 do Konkursu Ofert nr WIN.7011.8.2025

SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Teren inwestycji

Teren, na którym planowana jest realizacja inwestycji znajduje się na działkach ewidencyjnych nr 124/3, 125 obręb 33.

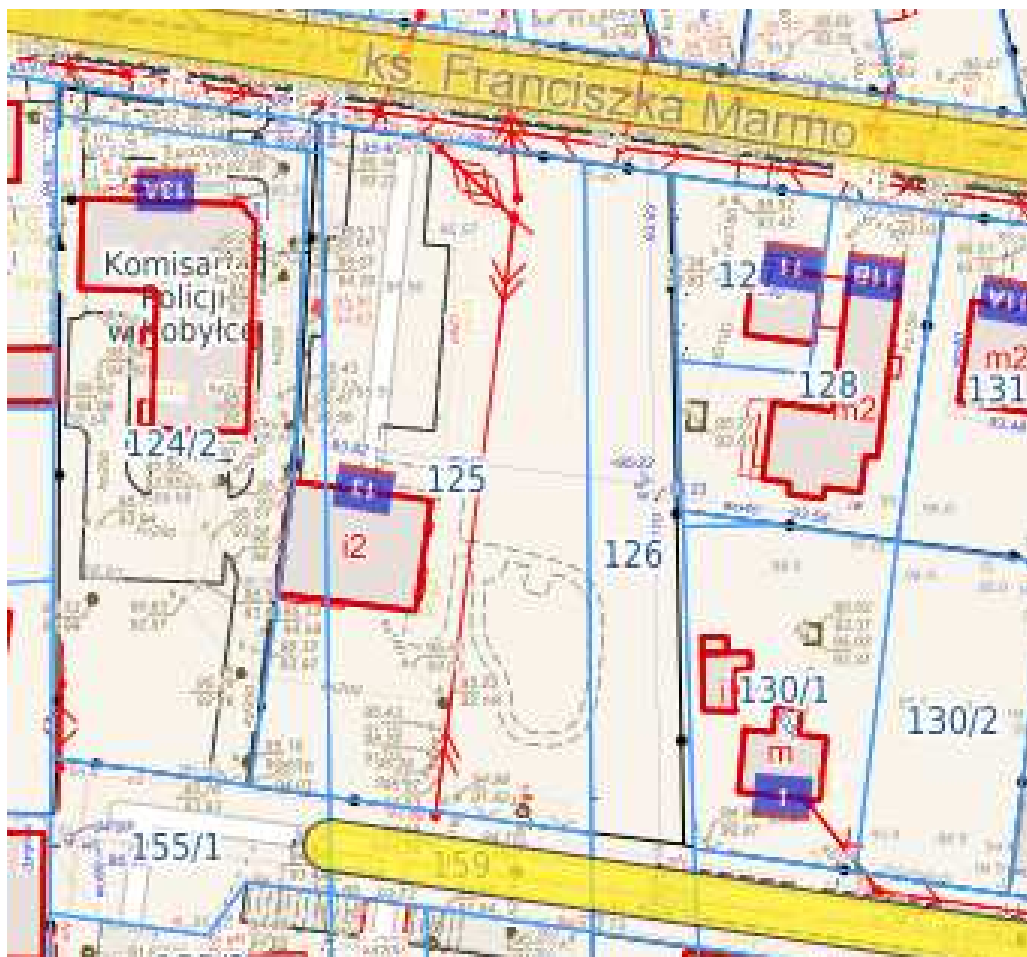
Obszar inwestycji objęty jest uchwałą Rady Miejskiej w Kobyłce Nr XVI/184/2025 z dnia 25.08.2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Kobyłka.





2. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego oraz Koncepcji Zagospodarowania Terenu dla nieruchomości OSP w Kobyłce ul. Ks. Marmo 13.



3. Właściwości i parametry

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego oraz opracowanie planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym dla inwestycji polegającej na budowie budowli zapewniającej przetrwanie w przypadku wystąpienia skażeń i uderzeń z powietrza na terenie działek nr ewidencyjny 124/3 i 125 obr. 33 w Mieście Kobyłka przy ul. Ks. F. Marmo 13.

Inwestycja przyczyni się do poprawy bezpieczeństwa mieszkańców, zapewniając ochronę przed falą uderzeniową, odłamkami i skażeniami oraz przed różnego rodzaju zagrożeniami, spełniając aktualne wymogi ustawy z 10 lipca 2024 r. o ochronie ludności i OC.

Obiekt powinien odpowiadać definicji budowli ochronnej określonej w art. 3 pkt 4 ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej oraz spełniać wymagania techniczne dla schronu kategorii S-1 określone w projektowanym rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii.



4. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

W celu realizacji inwestycji należy:

- uzyskać wszelkie niezbędne uzgodnienia i opinie;
- przeprowadzić wizję lokalną, dokonać wszelkich uzgodnień z zamawiającym i sporządzić inwentaryzację obiektu w zakresie niezbędnym do wykonania koncepcji służącej do wykonania dokumentacji projektowej i realizacji zamierzenia;
- wykonać koncepcję podlegającą zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

4.1. W ramach zamówienia należy wykonać

- Program funkcjonalno-użytkowy (PFU) w sprawie „Opracowania Programu Funkcjonalno - użytkowego dla inwestycji polegającej na budowie budowli zapewniającej przetrwanie w przypadku wystąpienia skażeń i uderzeń z powietrza w Mieście Kobyłka” zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. (Dz.U. 2021 poz. 2454) w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego – wersja papierowa + wersja cyfrowa (format PDF i DOC lub ODT);
- Koncepcję zagospodarowania terenu obejmującą analizę i propozycję docelowego wykorzystania przestrzeni na wskazanym terenie – 3 x wersja papierowa + 1 x wersja cyfrowa wektorowa (format PDF).

Zakres merytoryczny PFU i koncepcji powinien obejmować m.in.:

- analizę istniejącego zagospodarowania terenu;
- inwentaryzację rozbudowywanego budynku OSP;
- uwzględnienie pozostawienia obecnych obiektów na terenie OSP;
- uwzględnienie kolidującej infrastruktury np. sieć elektroenergetyczna itp.;
- propozycję realizacji nowych obiektów kubaturowych, w tym: rozbudowa budynku OSP o miejsca garażowe dla samochodów ciężarowych na obiekcie schronu;
- likwidację istniejącego kolidującego zagospodarowania terenu;
- propozycję rozmieszczenia funkcji schronu i funkcji garażowej;
- należy wskazać drugie przeznaczenie schronu, aby w czasie pokoju pełnił odrębną funkcję i był eksploatowany;
- propozycję układu komunikacyjnego, zieleni, infrastruktury towarzyszącej;
- zarys harmonogramu i szacunkowe koszty realizacji etapów inwestycji.

4.1.1. Koncepcja wraz z PFU powinna polegać na przedstawieniu Zamawiającemu zakresu przyjętych rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych i infrastruktury technicznej wraz z planowanymi kosztami realizacji inwestycji i niezbędnymi elementami zagospodarowania terenu. Zamawiający oczekuje, aby koncepcja uwzględniała:

- budowę schronu wraz z niezbędnym wyposażeniem dla maksymalnej liczby osób (uwzględniając wskaźniki planu i wielkość działki) i określenie czasu przez jaki ma zapewnić schronienie;



- należy wskazać drugie przeznaczenie schronu, aby w czasie pokoju pełnił odrębną funkcję i był eksploatowany;
- rozbudowę budynku OSP o maksymalną ilość miejsc postojowych (zgodnie ze wskaźnikami wynikającymi z planu miejscowego i powierzchni działki) dla wyposażenia straży – wozy strażackie.

Koncepcja powinna zawierać:

- a) opis techniczny z uwzględnieniem:
 - opisu przyjętych rozwiązań projektowych, funkcjonalnych, materiałowych;
 - opisu przyjętych rozwiązań zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej;
 - opisu przyjętych rozwiązań układu komunikacyjnego na terenie inwestycji;
 - tabeli z zestawieniem powierzchni użytkowych i całkowitych obiektu;
 - określenia zapotrzebowania na media;
- b) rzuty i przekroje (w ilości niezbędnej do odczytania koncepcji) w skali 1:100,
- c) plan sytuacyjny zagospodarowania terenu wykonany na zasadniczej mapie geodezyjnej, obejmujący usytuowanie obiektu, miejsc postojowych, ciągów komunikacyjnych w skali 1:500;
- d) elewacje wraz z kolorystyką w skali 1:100, (w liczbie dostatecznej do wyjaśnienia formy architektonicznej obiektów oraz ich wyglądu zewnętrznego ze wszystkich widocznych stron);
- e) szacunkowy koszt opracowania dokumentacji technicznej oraz koszty realizacji inwestycji (w tym niezbędne wyposażenie) umożliwiające Zamawiającemu dokonanie wyboru wariantu odpowiedniego do potrzeb i możliwości finansowych;
- f) jedną wizualizację do celów promocyjnych (minimum elewacja oraz ew. strefa schronowa).

Zaproponowana koncepcja i PFU będzie podstawą do opracowania dokumentacji projektowej na realizację inwestycji, powinna zakładać zastosowanie nowoczesnych technologii, poprawiających jakość użytkowania oraz charakteryzować się prostotą w utrzymaniu, niskimi kosztami eksploatacji oraz odznaczać się rozsądnym kosztem realizacji, powinny również być zgodne z obowiązującą uchwałą sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Kobyłce oraz obowiązującymi przepisami prawa.

4.2. Wymagania dotyczące rozwiązań architektoniczno – urbanistycznych

4.2.1. Przy projektowaniu zagospodarowania terenu należy możliwie najbardziej funkcjonalnie wykorzystać powierzchnię terenu, zgodnie ze wskaźnikami z planu i powierzchnią działek;

Preferowany rodzaj schronu S-1 – schron posiadający funkcje ochronne określone w § 2 ust. 2 i § 11, który zabezpiecza przed oddziaływaniem fali uderzeniowej wywołującej obciążenie quasi-statyczne o wartości co najmniej 100 kN/m². Konstrukcja nośna schronu powinna wytrzymać nadciśnienie fali uderzeniowej 0,1 MPa oraz parcie gruntu zgodnie z kategorią odporności S-1, zapewniając stabilność przy obciążeniu od gruzu z nadziemia.

W koncepcji należy przewidzieć podstawowe systemy techniczne budowli ochronnej: instalację filtrowentylacji, zasilanie awaryjne (agregat + UPS), zbiorniki wody pitnej, szczelny zbiornik ściekowy, oświetlenie awaryjne, łączność przewodową lub radiową oraz wyposażenie podstawowe (ławki, apteczki, środki ppoż.).

PFU powinno określać liczbę osób możliwych do ukrycia (z przelicznikiem min. 0,6 m²/os.) oraz zapewnienie dwóch niezależnych wyjść ewakuacyjnych.



5. Założenia ogólne

- 5.1 Wykonawca wraz z przedstawicielem Zamawiającego dokona co najmniej jednej wizji terenu objętego przedmiotem zamówienia bezpośrednio po podpisaniu umowy (nie później niż jeden miesiąc po podpisaniu umowy).
- 5.2 Każdy dokument będący przedmiotem zamówienia i powstały w związku z realizacją przedmiotu zamówienia przechodzi na własność zamawiającego.
- 5.3 Dodatkowo w zakres przedmiotu zamówienia, w ramach wynagrodzenia ofertowego wchodzi, jeżeli zajdzie tak konieczność:
- 1) wykonanie niezbędnych pomiarów i uzgodnień;
 - 2) wykonanie niezbędnych ekspertyz budowlanych lub opinii technicznych;
 - 3) uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień i pozwoleń;
- Wszystkie opłaty za niezbędne decyzje administracyjne ponosi Zamawiający;
- 5.4 Rozwiązania opisywane w opracowywanej dokumentacji będącej przedmiotem umowy nie mogą ograniczać wolnej konkurencji np. poprzez opis wskazywać konkretnych produktów lub rozwiązań.
- 5.5 Do dokumentacji będącej przedmiotem zamówienia stosuje się odpowiednie zapisy ustawy (PZP) dotyczące opisu przedmiotu zamówienia (w tym art. 99-101). Za każde użycie w dokumentacji będącej przedmiotem zamówienia znaków towarowych, patentów lub pochodzenia zostanie naliczona wykonawcy kara, wykonawca będzie musiał poprawić zapis na zgodny z art. 99 - 101 ustawy.
- 5.6 Jeżeli wybrany wykonawca będzie używał w dokumentacji będącej przedmiotem zamówienia norm, aprobat, specyfikacji technicznych i systemów odniesienia, o których mowa w art. 99 ust. 5 ustawy, obowiązany jest wskazać, że dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym.
- 5.7 **Zabrania się stosowania w dokumentacji będącej przedmiotem zamówienia nazw katalogowych, nazw producenta, znaków towarowych, patentów, pochodzenia lub innych określeń ograniczających wolną konkurencję. Wszelkie urządzenia i materiały muszą być opisane wyłącznie przy pomocy parametrów techniczno – użytkowych pod rygorem kar umownych.**
- 5.8 Dokumentacja będąca przedmiotem zamówienia musi być ze sobą spójna.
- 5.9 Każdy dokument będący przedmiotem zamówienia musi być podpisany przez jego autora oraz przez osobę umocowaną u wykonawcy (np. właściciela), jeżeli nie będzie to ta sama osoba.
- 5.10 Za wykonanie przedmiotu zamówienia w pierwszej kolejności odpowiada wykonawca.
- 5.11 Wykonawca wspierać będzie Zamawiającego w procesie realizacji inwestycji.