**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

1. Wykaz skrótów
2. DRMG – Dyrekcja Rozbudowy Miasta Gdańska
3. GIWK – Gdańska Infrastruktura Wodociągowo-Kanalizacyjna Sp. z o.o.
4. GPEC – Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej Sp. z o.o.
5. GZDiZ – Gdański Zarząd Dróg i Zieleni
6. OPZ – Opis Przedmiotu Zamówienia
7. STWiORB – specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych
8. Definicje
9. **Kompletna wielobranżowa dokumentacja projektowo-kosztorysowa** (zwana też dokumentacją projektowo-kosztorysową) – dokumentacja obejmującą łącznie następujące Opracowania:
   1. opracowanie wstępne,
   2. projekty budowlane, w skład których wchodzą projekty zagospodarowania terenu, projekty architektoniczno-budowlane, projekty techniczne,
   3. projekty wykonawcze,
   4. przedmiary robót,
   5. kosztorysy inwestorskie,
   6. STWiORB,
10. **Opracowanie** – każdy osobny element dokumentacji projektowo-kosztorysowej, dotyczący jednej lub kilku branż, właściwego etapu, a także każdy osobny element materiałów marketingowych.
11. **Etapowanie** – kolejność realizacji Zamierzenia inwestycyjnego, opisanego w niniejszym OPZ, przy czym każdy etap powinien stanowić niezależną całość i móc uzyskać pozwolenie na użytkowanie bez realizacji kolejnego etapu / kolejnych etapów.
12. **Fazy projektowania** – kolejność realizacji Opracowań, dla których w Umowie na wykonanie prac projektowych zostaną ustalone terminy realizacji oraz wysokość wynagrodzenia.
13. **Koncepcja** – „Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 10/322, 12/14, 8/165, 10/255 obręb 0074 w Gdańsku, w rejonie ul. Wieżyckiej i Kołodzieja”, opracowana przez Grupę Projektowo-Inwestycyjną BASS Sp. z o.o. na zamówienie Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o.
14. **Zamierzenie inwestycyjne** (zwane też Inwestycją) – inwestycja polegająca na budowie zespołu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej (4 budynki) wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w rejonie ul. Wieżyckiej i Kołodzieja w Gdańsku. Zespół zabudowy wielorodzinnej zlokalizowany będzie na działce nr 10/322 (fragment) obręb 0074 w Gdańsku. Infrastruktura techniczna zlokalizowana będzie na działce 10/322 oraz na innych działkach (m.in. 8/164, 8/166, 8/168, 8/196, 10/250, 10/252, 10/295, 12/13 obr. 0074, 74/51 obr. 0075) w zależności od warunków, uzgodnień lub umów z gestorami sieci, zarządcą dróg, Gminą Miastem Gdańskiem itp.
15. Przedmiot Zamówienia
16. Wykonanie kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej obejmującej:
    1. Opracowanie wstępne,
    2. Projekty budowlane:
       1. projekty zagospodarowania terenu
       2. projekty architektoniczno-budowlane
       3. projekty techniczne
    3. Projekty wykonawcze
    4. Przedmiary robót
    5. Kosztorysy inwestorskie
    6. STWIORB
17. Uzyskanie ostatecznych pozwoleń na budowę dla budynków mieszkalnych nr 1A i 1B, budynku mieszkalnego nr 2, budynku mieszkalnego nr 3, zagospodarowania terenu, sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, sieci kanalizacji deszczowej, usunięcia kolizji elektroenergetycznej, zewnętrznego układu drogowego, dojść do przystanków tramwajowych
18. Wykonanie materiałów marketingowych obejmujących Karty mieszkań oraz Wizualizacji osiedla
19. Przeniesienie autorskich praw majątkowych do przekazanych Opracowań na Zamawiającego
20. Przekazanie Zamawiającemu na własność egzemplarzy Opracowań jak i nośników na których zostały utrwalone
21. Pełnienie nadzoru autorskiego nad realizacją inwestycji realizowanej na podstawie dokumentacji projektowej[[1]](#footnote-1)

dla Zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie zespołu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej (4 budynki) wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w rejonie ul. Wieżyckiej i Kołodzieja w Gdańsku.

1. Szczegółowy Opis Przedmiotu Zamówienia

IV.1. Wykonanie kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej obejmującej

IV.1.1. Opracowanie wstępne

Opracowanie wstępne jest podstawą do wystąpienia o warunki przyłączenia do gestorów sieci oraz do wykonania pozostałych opracowań w kolejnych fazach projektowania. Opracowanie wstępne wymaga zatwierdzenia przez Zamawiającego.

Opracowanie wstępne winno zawierać m.in.:

1. w części rysunkowej
2. plan zagospodarowania terenu z usytuowaniem budynków, układem dróg wewnętrznych, rozmieszczeniem miejsc postojowych i chodników, śmietników, placów zabaw, miejsc rekreacji i elementów małej architektury, zieleni z ogrodami deszczowymi, lokalizacją terenu pod trafostację i innych elementów,
3. lokalizację sieci i przyłączy do budynków,
4. rzuty kondygnacji, przekroje i widoki elewacji,
5. wstępny podział na etapy,
6. w części opisowej
7. tabelaryczne zestawienie powierzchni,
8. sprawdzenie zgodności z zapisami mpzp.

Opracowanie wstępne należy wykonać w terminie 30 dni od dnia podpisania Umowy na wykonanie prac projektowych.

IV.1.2. Projekty budowlane

Projekty budowlane stanowią podstawę wystąpienia o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Projekty budowlane (obejmujące projekty zagospodarowania terenu, projekty architektoniczno-budowlane i projekty techniczne) winny obejmować:

1. Budynek 1A i budynek 1B,
2. Budynek 2,
3. Budynek 3,
4. Zagospodarowanie terenu (wspólne dla 4 budynków, dla obszaru, którego właścicielem jest inwestor)
5. Projekt budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
6. Projekt budowy sieci kanalizacji deszczowej,
7. Projekt usunięcia kolizji elektroenergetycznej,
8. Projekt budowy/przebudowy zewnętrznego układu drogowego wraz z odwodnieniem i oświetleniem,
9. Projekt budowy dojść do przystanków tramwajowych.

Ostateczny podział należy uzgodnić z Zamawiającym.

Projekty budowlane (PZT i projekty architektoniczno-budowlane) należy wykonać w terminie 10 miesięcy od dnia podpisania Umowy na wykonanie prac projektowych. Projekty techniczne należy wykonać w terminie do 13 miesięcy od dnia podpisania Umowy na wykonanie prac projektowych.

Do wykonania projektów budowlanych niezbędne jest:

1. Wykonanie mapy do celów projektowych
2. Przygotowywanie wniosków do gestorów sieci, organów administracji o wydanie warunków przyłączenia, opinii, uzgodnień, decyzji i odstępstw,
3. Wykonanie wszelkich innych opracowań niezbędnych do kompletnego projektu budowlanego, w tym dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
4. Uzyskanie ostatecznej decyzji o zgodzie na wycinkę drzew, w szczególności wraz z wcześniejszym wykonaniem wymaganych przez Wydział Środowiska Urzędu Miejskiego w Gdańsku opracowań i uzyskaniem dodatkowych decyzji niezbędnych do zgody na wycinkę.

IV.1.3. Projekty wykonawcze

Projekty wykonawcze winy zawierać rozwiązania szczegółowe, niezbędne do realizacji Zamierzenia inwestycyjnego i przeprowadzenia postępowania na wykonanie robót budowlanych.

Projekty wykonawcze powinny zostać sporządzone w podziale na branże odrębnie dla każdego z budynków/etapów. W szczególności należy wyodrębnić następujące branże:

1. Architektura (dla każdego budynku), w tym detale i projekt aranżacji części wspólnych budynku
2. Konstrukcja (dla każdego budynku), w tym dach zielony
3. Wewnętrzne instalacje sanitarne (instalacje wod-kan, c.o., wentylacji i instalacje dot. dachu zielonego dla każdego budynku)
4. Technologia węzła cieplnego (dla każdego budynku)
5. Wewnętrzne instalacje elektryczne i teletechniczne (dla każdego budynku), w tym instalacji ppoż.. monitoringu i fotowoltaicznej
6. Makroniwelacja/roboty ziemne przygotowawcze (dla każdego etapu)
7. Zagospodarowanie terenu wraz z małą architekturą i nasadzeniami zieleni (dla każdego etapu)
8. Oświetlenie terenu (dla każdego etapu)
9. Ogrody deszczowe (dla każdego etapu)
10. Inwentaryzacja zieleni
11. Gospodarka drzewostanem (dla każdego etapu)
12. Sieć i przyłącza wodociągowe (dla każdego etapu)
13. Sieć i przyłącza kanalizacji sanitarnej (dla każdego etapu)
14. Sieć i przyłącza kanalizacji deszczowej/odwodnienia (dla każdego etapu)
15. Sieć i przyłącza teletechniczne (dla każdego etapu)
16. Wewnętrzny układ drogowy/komunikacyjny (dla każdego etapu)
17. Zewnętrzny układ drogowy/komunikacyjny (dla każdego etapu, jeżeli konieczny będzie podział na etapy)
18. Oświetlenie zewnętrznego układu drogowego/komunikacyjnego (dla każdego etapu, jeżeli konieczny będzie podział na etapy)
19. Odwodnienie zewnętrznego układu drogowego/komunikacyjnego (dla każdego etapu, jeżeli konieczny będzie podział na etapy)
20. Projekt etapowania (dla każdego etapu osobne opracowanie)

Ostateczny podział na branże należy uzgodnić z Zamawiającym.

Projekty wykonawcze należy wykonać w terminie 13 miesięcy od dnia podpisania Umowy na wykonanie prac projektowych.

IV.1.4. Przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie, STWiORB

Przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie i STWiORB powinny zostać wykonane w analogicznym podziale jak projekty wykonawcze.

Przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie, STWiORB należy wykonać w terminie 13 miesięcy od dnia podpisania Umowy na wykonanie prac projektowych.

IV.2. Uzyskanie ostatecznych pozwoleń na budowę dla budynku mieszkalnego nr 1A i 1B, budynku mieszkalnego nr 2, budynku mieszkalnego nr 3, zagospodarowania terenu, sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, sieci kanalizacji deszczowej, usunięcia kolizji elektroenergetycznej, zewnętrznego układu drogowego, dojść do przystanków tramwajowych

Wnioski o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę winny obejmować:

1. zagospodarowanie terenu
2. budynki 1A i 1B
3. budynek nr 2
4. budynek nr 3
5. sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej
6. sieć kanalizacji deszczowej
7. usunięcie kolizji elektroenergetycznej
8. zewnętrzny układ drogowy
9. dojścia do przystanków tramwajowych

Ostateczny podział do wniosków o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę należy uzgodnić z Zamawiającym.

Kompletne wnioski o wydanie pozwoleń na budowę należy złożyć w terminie 10 miesięcy od dnia podpisania Umowy na wykonanie prac projektowych.

IV.3. Materiały marketingowe

W ramach Przedmiotu Zamówienia należy wykonać wizualizacje projektowanego zespołu zabudowy:

* min. 2 widoki z lotu ptaka na cały zespół budynków,
* min. 4 widoki na poszczególne budynki/zagospodarowanie terenu pomiędzy budynkami.

Wizualizacje należy przekazać w wersji elektronicznej w rozdzielczości 300 dpi.

W ramach Przedmiotu Zamówienia należy wykonać karty mieszkań dla wszystkich projektowanych lokali. Karta lokalu powinna zawierać:

* rzut lokalu mieszkalnego wraz z przykładową aranżacją, wielkościami pomieszczeń   
  i wymiarami,
* nazwę i rzut kondygnacji z zaznaczonym położeniem lokalu na kondygnacji,
* położenie budynku w obrębie zespołu zabudowy
* różę wiatrów,
* zestawienie pomieszczeń wraz z ich powierzchniami oraz sumaryczną powierzchnią lokalu,
* informację o numerze adresowym budynku i numerze lokalu (w trakcie realizacji Przedmiotu Zamówienia Zamawiający wystąpi do Urzędu Miejskiego w Gdańsku o nadanie numerów adresowych),
* klauzulę o przykładowej aranżacji oraz szacunkowej (projektowanej) wielkości pomieszczeń i wartości wymiarów.

Karty mieszkań powinny uwzględniać realizowane przez Zamawiającego wykończenie lokali mieszkalnych „pod klucz”.

Materiały marketingowe należy wykonać w terminie 10 miesięcy od dnia podpisania Umowy na wykonanie prac projektowych.

IV.4. Przeniesienie autorskich praw majątkowych do przekazanych Opracowań na Zamawiającego

Przeniesienie na Zamawiającego autorskich praw majątkowych do przekazanych opracowań zgodnie z postanowieniami wzoru Umowy na wykonanie prac projektowych (Załącznik nr 6 do SWZ).

IV.5. Pełnienie nadzoru autorskiego nad realizacją inwestycji realizowanej na podstawie dokumentacji projektowej.

Pełnienie nadzoru autorskiego nad realizacją Zamierzenia inwestycyjnego wykonywanego w oparciu o dokumentację projektową oraz uzyskane decyzje o pozwoleniach na budowę na zasadach określonych we wzorze Umowy o pełnienie nadzoru autorskiego (Załącznik nr 6a do SWZ).

Zakres realizacji nadzoru autorskiego jest zależny od zawarcia przez Zamawiającego umowy / umów o roboty budowlane. Zamawiający dopuszcza możliwość ograniczenia zakresu zamówienia, wskazując że minimalną wartość Umowy o pełnienie nadzoru autorskiego stanowi najniższa wartość spośród opisanych w ust. 2 lit. a lub b lub c Druku Oferty.

IV.6. Przekazanie Zamawiającemu na własność egzemplarzy Opracowań jak i nośników na których zostały utrwalone.

Przeniesienie prawa własności wszystkich wykonanych w ramach Przedmiotu Zamówienia opracowań wraz z nośnikami zgodnie z postanowieniami wzoru Umowy na wykonanie prac projektowych (Załącznik nr 6A do SWZ).

**Poza zakresem opisanym w punktach IV.1 – IV.6 Przedmiot Zamówienia obejmuje:**

1. Opracowanie projektu podziału działek,
2. Udział w naradach projektowych (minimum raz w miesiącu) oraz w naradach koordynacyjnych na budowie,
3. Przygotowywanie szczegółowych rozwiązań projektowo-kosztowych na potrzeby zawarcia przez Zamawiającego umowy z GZDiZ na podst. art. 16 ustawy o drogach publicznych,
4. Uzgadnianie projektów wykonywanych przez gestorów mediów na obszarze projektowanego Zamierzenia inwestycyjnego w celu uniknięcia kolizji,
5. Udzielanie odpowiedzi na pytania w postępowaniu o udzielenia zamówienia na roboty budowlane dla Zamierzenia inwestycyjnego.
6. Kody CPV

71.00.00.00-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne

71.22.20.00-6 Usługi projektowania architektonicznego

71.32.20.00-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

71.24.80.00-8 Nadzór nad projektem i dokumentacją

71.21.00.00-3 Doradcze usługi architektoniczne

1. Materiały i dane wyjściowe do projektowania

Materiały i dane wyjściowe do projektowania:

1. Dokumentacja projektowa osiedla Unruga, opracowana przez Firmę Architektoniczno-Budowlaną „STYL” Sp. z o.o. (w zakresie projektu zagospodarowania terenu i projektu drogowego),
2. Dokumentacja projektowa DRMG inwestycji pn. *Budowa trasy tramwajowej od skrzyżowania Jabłoniowa / Warszawska do Al. Vaclava Havla wraz z infrastrukturą towarzyszącą w ramach zadania: „Budowa ulicy Nowej Warszawskiej w Gdańsku”*, dokumentację należy uzyskać z DRMG – ze strony internetowej (przetarg na roboty budowlane) lub wystąpić o udostępnienie,
3. Analiza komunikacyjna wpływu projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej na przyległy układ drogowy, opracowana przez POLDUKT PROJEKT,
4. Stanowisko Zespołu Konsultacyjno-Negocjacyjnego nr GZDiZ.ZD.004.1.116.2021.MM. MO.1583 z dnia 14.04.2021 r.,
5. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
6. Wypisy i wyrysy z ewidencji gruntów (zostaną przekazane wybranemu Wykonawcy po podpisaniu Umowy),
7. Mapa do celów informacyjnych,
8. Wstępny spis zieleni wykonany przez Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne Komplex Wojciech Jankowski,
9. System identyfikacji wizualnej jednostek organizacyjnych i spółek Miasta Gdańska.

Wszelkie inne materiały, warunki i dane wyjściowe do projektowania niezbędne dla wykonania Przedmiotu Zamówienia – niewymienione powyżej Wykonawca uzyska własnym staraniem i kosztem.

**Ponadto Zamawiający dla ww. Zamierzenia inwestycyjnego udostępnia jako materiał pomocniczy Koncepcję**, która stanowi Załącznik nr 3 do OPZ. W Koncepcji zakres niniejszego Przedmiotu Zamówienia odpowiada etapom 1 – 3.

Koncepcja jako wytwór myśli projektantów podlega ochronie zgodnie z przepisami ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Zamawiający posiada prawa majątkowe do koncepcji na następujących polach eksploatacji:

* utrwalanie,
* zwielokrotnianie wszelkimi dostępnymi technikami,
* wprowadzanie do obrotu,
* publiczne prezentowanie i odtwarzanie,
* zamieszczanie w pamięci komputera,
* przekazywanie w wersji papierowej i elektronicznej do instytucji publicznych,
* umieszczanie na stronie internetowej, w tym dla potrzeb zamówienia publicznego o wykonanie prac projektowych.

**Koncepcja winna stanowić dla Wykonawcy materiał poglądowy i dozwoloną prawem inspirację do wykonania Przedmiotu Zamówienia**. Ilość i usytuowanie budynków oraz ilość, struktura i orientacyjne powierzchnie mieszkań powinny odpowiadać wielkościom zawartym w Koncepcji. Koncepcja przedstawia założenia funkcjonalne i kompozycyjne zespołu zabudowy. Koncepcja została także pozytywnie zaopiniowana przez gestorów sieci (GIWK, Gdańskie Wody Sp. z o.o.).

Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wykorzystanie rozwiązań projektowych zawartych w Koncepcji.

1. Podstawa opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej

Przedmiot Zamówienia winien spełniać wymogi określone:

1. Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2021 poz. 2351),
2. Przepisami wykonawczymi do ustawy Prawo Budowlane, w tym w szczególności:
   1. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),
   2. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609),
   3. Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej   
      z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463),
   4. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. z 2003 r. nr 120 poz. 1126),
   5. Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 z pózn. zm.),
3. Ustawą z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.),
4. Ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2020 r. poz. 2052 z późn. zm),
5. Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1062),
6. Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm),
7. Ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz.U. z 2021 poz. 110),
8. Rozporządzeniem Ministra Energii z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie wymagań technicznych dla stacji ładowania i punktów ładowania stanowiących element infrastruktury ładowania drogowego transportu publicznego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1316),
9. Ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz.U. z 2020 poz. 508 z późn. zm.),
10. 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 (Dz. U. z 2013 r., poz. 1129),
11. Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz. U. z 2019 r. poz. 457),
12. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 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 2004 r. nr 130, poz. 1389 z późn. zm.),
13. Obowiązującymi normami projektowania i warunkami technicznymi,
14. Innymi powszechnie obowiązującymi przepisami krajowymi i Unii Europejskiej dotyczącymi Przedmiotu Umowy,
15. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 1811 Ujeścisko – rejon ulicy Warszawskiej w mieście Gdańsku,
16. Gdańskim Standardem Ulicy Miejskiej – Załącznik do Zarządzenia Nr 1753/20 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 18 grudnia 2020 r.,
17. Szczegółowymi standardami dostępności dla kształtowania przestrzeni i budynków w mieście Gdańsku – Poradnikiem projektowania uniwersalnego,
18. Poradnikiem Gdańskich Wód „Ogród Deszczowy w 5 krokach” zamieszczonym na stronie [www.gdmel.pl](http://www.gdmel.pl),
19. Standardami projektowymi i katalogami nawierzchni Gdańska (opracowanie GZDiZ),
20. Poradnikiem projektowania przestrzeni zabaw w Gdańsku (opracowanie GZDiZ).
21. Uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XXXVIII/976/21 z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie zasad postępowania z zielenią na terenie Gminy Miasta Gdańska
22. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Dla obszaru objętego Przedmiotem Zamówienia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1811 Ujeścisko – rejon ulicy Warszawskiej w mieście Gdańsku przyjęty Uchwałą nr III/30/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 5 grudnia 2002 r. (karta terenu 004).

1. Ogólny opis Zamierzenia inwestycyjnego

Zamierzenie inwestycyjne, które ma zostać wykonane na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej, winno obejmować:

1. budowę 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (wg Koncepcji budynki 1A, 1B, 2 i 3) z jednopoziomowymi podziemnymi halami garażowymi (przy czym budynek 1A i 1B ze wspólną halą garażową),
2. zagospodarowanie terenu w postaci dróg wewnętrznych, chodników (w tym dojść do przystanków tramwajowych) i naziemnych miejsc postojowych, stacji ładowania pojazdów elektrycznych, placów zabaw i miejsc rekreacji dla mieszkańców, ogrodów deszczowych, zieleni (w tym gospodarki drzewostanem), oświetlenia terenu, małej architektury, punktów gromadzenia odpadów komunalnych, itp.,
3. uzbrojenie terenu w postaci:

* budowy sieci wodociągowej wraz z połączeniem z siecią przy budynkach Piotrkowska 66 / Piotrkowska 64 oraz połączeniem z siecią w ul. Warszawskiej, (chyba że inaczej stanowić będą warunki techniczne),
* budowy sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do kolektora sanitarnego Morena, (chyba że inaczej stanowić będą warunki techniczne),
* budowy sieci odwodnienia (kanalizacji deszczowej) osiedla wraz z zielonymi dachami i ogrodami deszczowymi oraz z odprowadzeniem nadmiaru wód opadowych do istniejącego kolektora deszczowego zlokalizowanego na działce nr 8/166 obr. 74, (chyba że inaczej stanowić będą warunki techniczne),
* budowy sieci kanalizacji teletechnicznej,
* budowy sieci oświetlenia terenu,

1. usunięcie kolizji z napowietrzną siecią elektroenergetyczną zgodnie z warunkami Energa-Operator S.A.,
2. budowę zewnętrznego układu drogowego wraz z jego oświetleniem i odwodnieniem zgodnie ze Stanowiskiem Zespołu Konsultacyjno-Negocjacyjnego Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni, w postaci budowy odcinka ul. Kołodzieja od skrzyżowania z ul. Warszawską do projektowanego zjazdu (wzdłuż działki inwestora) w układzie docelowym (jezdnia, chodniki, oświetlenie, odwodnienie, kanał technologiczny, jeśli będą wymagane) wraz z dojściem pieszych do węzła integracyjno-przesiadkowego „Ujeścisko”,
3. budowę chodnika do przystanku tramwajowego „Nowa Unruga”.

Zamierzenie inwestycyjne należy zaprojektować w taki sposób, aby mogło być realizowane w podziale na etapy:

1. Etap 1 – budynek 1A i 1B wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną,
2. Etap 2 – budynek 2 wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną,
3. Etap 3 – budynek 3 wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną.

Szczegółowy podział na etapy w zakresie zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej do uzgodnienia na naradzie koordynacyjnej.

Podłączenie do sieci elektroenergetycznej zaprojektuje i wykona Energa-Operator S.A. Podłączenie do sieci ciepłowniczej zaprojektuje i wykona GPEC Sp. z o.o. Zamawiający posiada warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej dla wykonanej koncepcji. Należy traktować je pomocniczo.

W ramach Zamierzenia inwestycyjnego należy zaprojektować stacje ładowania pojazdów elektrycznych o wymaganej ilości i mocy. Ich lokalizację należy uzgodnić z Zamawiającym.

Na osiedlu należy przewidzieć instalację monitoringu.

Budynki należy wyposażyć w instalacje fotowoltaiki. Instalacja fotowoltaiki ma służyć w pierwszej kolejności potrzebom administracyjnym budynków i osiedla. Ostateczną moc oraz przeznaczenie instalacji inne niż wyżej wymienione, w połączeniu z projektowanymi wskaźnikami energii pierwotnej należy uzgodnić na naradzie koordynacyjnej.

Po zaakceptowaniu przez Zamawiającego PZT oraz mając na względzie zapisy mpzp, wydane warunki, uzgodnienia oraz procedury organu administracji architektoniczno-budowlanej Wykonawca opracuje projekt podziału działek w zakresie uzgodnionym z Zamawiającym. Należy przewidzieć miejsce pod wydzielenie działki na trafostację.

1. Sąsiedztwo terenu Zamierzenia inwestycyjnego
2. W bezpośrednim sąsiedztwie realizowana jest przez DRMG inwestycja pn. *Budowa trasy tramwajowej od skrzyżowania Jabłoniowa/ Warszawska do Al. Vaclava Havla wraz z infrastrukturą towarzyszącą w ramach zadania: „Budowa ulicy Nowej Warszawskiej w Gdańsku*”. W ramach Przedmiotu Zamówienia Wykonawca zobowiązany jest zaprojektować i uzgodnić dojścia do przystanku „Nowa Unruga” realizowanej linii tramwajowej oraz do węzła integracyjno-przesiadkowego Ujeścisko.

**Uwaga**: Dla terenu sąsiadującego z obszarem inwestycji bezpośrednio od północy Uchwałą nr XIX/ 463/20 Rady Miasta Gdańska z dnia 30.01.2021 r. Gmina Miasto Gdańsk wszczęła procedurę zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1853 „Ujeścisko - zajezdnia autobusowa i tramwajowa w rejonie ulicy Warszawskiej w mieście Gdańsku”. Obszar zmiany planu pokrywa się z fragmentem terenu pod projekt zewnętrznego układu komunikacyjnego i projekt dojścia do przystanków komunikacji publicznej.

1. Na sąsiednich działkach (m.in. 10/303 i 10/304) Zamawiający realizuje osiedle zaprojektowane przez Firmę Architektoniczno-Budowlaną „STYL” Sp. z o.o. W ramach tej inwestycji fragment planu zagospodarowania terenu obejmuje wschodnią część działki 10/322, na której zaprojektowany jest parking. Budynek Piotrkowska 64 na działce 10/303 realizowany będzie w latach 2021-2022, a budynek Piotrkowska 62 na działce 10/304 wraz z parkingiem na fragmencie działki 10/322 w latach 2022-2023. Konieczne i wynikające z przedmiotu zamówienia zmiany w obrębie czynnego pozwolenia na budowę Zamawiający zleci Firmie Architektoniczno-Budowlanej „STYL”. W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca jest zobowiązany do wskazania rozwiązań projektowych na styku opracowań oraz koordynacji i uzgodnienia tego zakresu z ww. biurem projektowym. Jeżeli zajdzie konieczność wydzielenia geodezyjnego terenu zaprojektowanego parkingu na działce 10/322, Wykonawca opracuje projekt podziału działek w ramach niniejszego przedmiotu zamówienia.
2. W roku 2020 r. na zlecenie DRMG wykonany został projekt Budowa ulicy Piotrkowskiej. Rozpoczęcie robót planowane jest przez DRMG w II połowie 2021 r. Zakres projektu pokrywa się z planowanym w koncepcji włączeniem sieci kanalizacji sanitarnej do kolektora „Morena”.
3. Struktura mieszkań

Układ funkcjonalny budynków powinien być zgodny ze strukturą mieszkań w tabeli poniżej. Dopuszcza się różnicę między sugerowanym przez Zamawiającego a ostatecznym udziałem procentowym dla danego rodzaju mieszkania do 2 punktów procentowych. Każde odstępstwo od powierzchni danego rodzaju mieszkania wymaga zgody Zamawiającego. Należy dążyć do optymalizacji funkcjonalności mieszkań i budynków. Ostateczny plan funkcjonalno-użytkowy wymaga zatwierdzenia przez Zamawiającego. Należy zaprojektować nie mniej niż 180 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej minimum niż 9 200 m2. Każde mieszkanie powinno mieć balkon lub loggię.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Rodzaj mieszkania** | **Przeznaczenie** | **Udział procentowy** | **Powierzchnia mieszkań** |
| 1. | 2 pokoje z aneksem kuchennym | 1 – 2 osoby | 20% | 35 – 40 m2 |
| 2. | 2 pokoje z kuchnią | 2 – 3 osoby | 30% | 45 – 55 m2 |
| 3. | 3 pokoje z aneksem kuchennym | 3 – 4 osoby | 40% | 50 – 60 m2 |
| 4. | 3 pokoje z kuchnią | 4 – 7 osób | 10% | 60 – 68 m2 |

1. Wytyczne do projektowania

W kondygnacji podziemnej każdego budynku należy zaprojektować:

* miejsca postojowe w hali garażowej,
* komórki lokatorskie dla każdego mieszkania,
* pomieszczenie przyłącza wody,
* węzeł cieplny (wymaga uzgodnienia na etapie projektu wykonawczego z GPEC Sp. z o.o.),
* pomieszczenie rozdzielni elektrycznej,
* pomieszczenie teletechniczne,
* pomieszczenie gospodarcze dla osoby sprzątającej, wyposażone w zlew gospodarczy, kurek ze złączką do węża oraz w miskę ustępową, do pomieszczenia gospodarczego należy doprowadzić ciepłą wodę.

W budynkach 1A i 1B należy zaprojektować wspólne pomieszczenie wodomierza, wspólny węzeł cieplny i wynikające z powyższych wspólne instalacje.

Liczniki wody i ciepła powinny być zlokalizowane w szachtach w części wspólnej budynków. Należy przewidzieć możliwość doprowadzenia sygnału przez min. 3 operatorów sieci niskoprądowych oraz instalację telewizji naziemnej i satelitarnej.

W każdym budynku należy zaprojektować wózkarnię (na parterze lub kondygnacji podziemnej). Należy zaprojektować stojaki na rowery przed każdym budynkiem oraz miejsca postojowe dla rowerów w hali garażowej (w części ogólnodostępnej).

W ramach zagospodarowania terenu należy zaprojektować m.in. kosze na śmieci, ławki, place zabaw, miejsca rekreacji dla mieszkańców (dla różnych grup wiekowych), punkty gromadzenia odpadów. Ostateczna lokalizacja i wielkość punktów gromadzenia odpadów wymaga uzgodnienia na naradzie koordynacyjnej.

Na elewacjach zaprojektować zgodnie z Systemem identyfikacji wizualnej jednostek organizacyjnych i spółek Miasta Gdańska:

* tablice administracyjne przy wejściach do budynków,
* wielkoformatowy numer administracyjny wraz z logo Zamawiającego.

Projekty należy uzgodnić z Zamawiającym.

1. Wytyczne materiałowe i standard wykończenia

Rozwiązania materiałowe:

* sposób fundamentowania zostanie ustalony na pierwszej naradzie koordynacyjnej po otrzymaniu wyników badań geologicznych,
* sposób konstrukcji budynku zostanie ustalony na naradzie koordynacyjnej, na podstawie propozycji Wykonawcy,
* stropodach płaski z zielonym dachem
* standard wykończenia mieszkań „pod klucz”
* ścianki działowe murowane, tynk gipsowy malowany na biało
* w łazienkach do wysokości 2,1 m płytki ceramiczne szkliwione, powyżej malowane na biało,
* ściany i sufity łazienek, kuchni i aneksów kuchennych malowane farbą wodoodporną,
* sufity szpachlowane, malowane na biało,
* w pokojach na podłodze panele podłogowe o klasie ścieralności min. AC4,
* w łazienkach, kuchniach/aneksach kuchennych i przedpokojach na podłodze gres,
* drzwi wejściowe do mieszkań pełne, wzmocnione, antywłamaniowe, wyposażone w wizjer,
* drzwi wewnętrzne płycinowe z ramy drewnianej,
* grzejniki płytowe w pokojach i kuchniach oraz drabinkowe w łazienkach,
* w mieszkaniach należy zaprojektować pełną armaturę w łazienkach oraz zlewozmywaki i kuchenki w kuchniach/aneksach kuchennych, zgodnie z art. 6b Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń; w części mieszkań w łazienkach powinny być zaprojektowane wanny a w części prysznice.
* miejsca gromadzenia odpadów powinny uwzględniać konieczność segregacji   
  i ustawienia odpowiedniej liczby pojemników
* podłączenie do sieci należy zaprojektować zgodnie z wydanymi informacjami technicznymi i uzgodnioną przez gestorów koncepcją, o warunki przyłączenia wystąpi Wykonawca

Wszystkie rozwiązania materiałowe podlegają weryfikacji i zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

1. Dostępność dla osób niepełnosprawnych i o ograniczonej sprawności

Budynki powinny być zaprojektowane zgodnie z wymaganiami przepisów dot. dostępności dla osób niepełnosprawnych i wymaganiami Rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat.

Alternatywnie w każdym budynku należy przewidzieć, że jedno mieszkanie na parterze na etapie przygotowania przetargu na roboty budowlane może zostać wskazane jako mieszkanie dla osoby niepełnosprawnej (mieszkania te winny mieć zróżnicowane powierzchnie). Dla każdego z takich mieszkań należy wykonać dodatkowe opracowanie „Przystosowanie mieszkania dla osoby niepełnosprawnej”, które zapewni spełnienie przepisów aktualnych na dzień wykonania przedmiotu zamówienia. Opracowanie powinno zawierać rzut mieszkania w skali 1:50 we wszystkich branżach i opis techniczny zaproponowanych rozwiązań, zamontowanego wyposażenia i urządzeń.

Dodatkowo projekt powinien zawierać oświadczenie projektanta o zapewnieniu w projekcie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami w obszarze dostępności architektonicznej.

Ze względu na proces starzenia się społeczeństwa we wszystkich mieszkaniach należy przewidzieć rozwiązania, które będą korzystne i wygodne dla osób starszych lub osób o ograniczonej sprawności.

1. Załączniki do OPZ
2. Dokumentacja projektowa osiedla Unruga opracowana przez Firmę Architektoniczno-Budowlaną „STYL” sp. z o.o.
   1. Projekt wykonawczy zamienny – Projekt zagospodarowania terenu z elementami małej architektury i zielenią dla budynku 10/B – etap X
   2. Projekt wykonawczy zamienny dróg – Projekt dróg i chodników osiedlowych w zakresie nowo projektowanego parkingu wraz z ukształtowaniem terenu dla zespołu zabudowy mieszkaniowej
3. Analiza komunikacyjna wpływu projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej na przyległy układ drogowy opracowana przez POLDUKT PROJEKT
4. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 10/322, 12/14, 8/165 obręb 0074 w Gdańsku, w rejonie ul. Wieżyckiej i Kołodzieja opracowana przez Grupę Projektowo-Inwestycyjną BASS Sp. z o.o.
   1. Koncepcja zabudowy wielorodzinnej – odprowadzenie wód opadowych   
      na działkach nr 10/322, 12/14, 8/165 obręb 0074 w Gdańsku, w rejonie   
      ul. Wieżyckiej i Kołodzieja
   2. Pismo Gdańskich Wód TU-308/2020/AR z dnia18.02.2020 r.
   3. Pismo Gdańskich Wód nr TU/2875/2020/ES z dnia 24.11.2020 r.
   4. Koncepcja zabudowy wielorodzinnej – sieci wodociągowa i kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami na działkach nr 10/322, 12/14, 8/165 obręb 0074 w Gdańsku, w rejonie ul. Wieżyckiej i Kołodzieja
   5. Informacja techniczna GIWK nr I-T/92/2020/KN z dnia 27.02.2020 r.
   6. Uzgodnienie GIWK nr UK-263/2021 z dnia 12.03.2021 r.
   7. Pismo GPEC nr P/HD/015669/2020/002 z dnia 26.11.2020 r.
   8. Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej (14 szt.)
   9. Warunki przebudowy (usunięcia kolizji) sieci elektroenergetycznej
5. Wypis i wyrys z planu miejscowego nr WUiA-II.6727.579.2020.IR
6. Mapa do celów informacyjnych
7. Wstępny spis drzewostanu wykonany przez Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne Komplex Wojciech Jankowski
8. System identyfikacji wizualnej jednostek organizacyjnych i spółek Miasta Gdańska

1. Zakres realizacji nadzoru autorskiego jest zależny od zawarcia przez Zamawiającego umowy / umów o roboty budowlane. Zamawiający dopuszcza możliwość ograniczenia zakresu zamówienia, wskazując że minimalną wartość Umowy o pełnienie nadzoru autorskiego stanowi najniższa wartość spośród opisanych w ust. 2 lit. a lub b lub c Druku Oferty. [↑](#footnote-ref-1)