



## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

### 1. Nazwa (firma) oraz adres Zamawiającego

Dyrekcja Rozbudowy Miasta Gdańska, 80-560 Gdańsk, ul. Żaglowa 11, działająca w imieniu i na rzecz Gminy Miasta Gdańska, dalej zwana również „DRMG” lub „Zamawiającym”.

### 2. Tryb udzielenia zamówienia

Tryb podstawowy na podstawie art. 275 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych, zwanej dalej „ustawą”.

### 3. Przedmiotem zamówienia jest:

Opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz z pełnieniem nadzoru autorskiego dla zadania pod nazwą: **„Budowa Centrum Społeczno-Kulturalnego przy ul. Turystycznej 3 wraz z placem Przyjaciół Wyspy Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej 1”.**

**3.1. W ramach zamówienia przewiduje się opracowanie** kompletnej dokumentacji projektowej na modernizację, remont i adaptację wewnątrz Domu Kultury „Wyspa Skarbów” zlokalizowanego przy ul. Turystycznej 3 w Gdańsku wraz z przyległymi budynkami (zlokalizowanymi przy ul. Turystycznej 3a), tak aby możliwe było efektywne realizowanie funkcji, pełnionych przez użytkowników Domu Kultury. Zadanie dopuszcza rozbudowę lub budowę nowych obiektów przy ul. Turystycznej 3a, za wyjątkiem budynku dawnej piekarni. W zakresie zadania jest również zaprojektowanie zagospodarowania terenów: działek, na których znajdują się ww. budynki oraz Placu Przyjaciół Wyspy Sobieszewskiej.

#### **3.2. W przyszłym Centrum Społeczno-Kulturalnego działać mają na rzecz lokalnej społeczności:**

- 1) Wyspa Skarbów – Gdański Archipelag Kultury,
- 2) Biblioteka na Wyspie – Biblioteka Publiczna, filia nr 48,
- 3) Rada Dzielnicy Wyspy Sobieszewskiej,
- 4) Stowarzyszenie Przyjaciół Wyspy Sobieszewskiej,
- 5) Koło Emerytów i Rencistów „Bursztynek”.

#### **3.3. W ramach zamówienia przewiduje się opracowanie:**

- 1) Projektu remontu, konserwacji oraz adaptacji do potrzeb użytkowników zabytkowego budynku dawnego hotelu z restauracją przy ulicy Turystycznej 3;
- 2) Projektu remontu, konserwacji oraz adaptacji do potrzeb użytkowników budynku dawnej piekarni przy ul. Turystycznej 3a;
- 3) Projektu nowych budynków usługowych (lub projekt przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów) przy ul. Turystycznej 3a, we wschodniej pierzei ul. Radosnej;
- 4) Projektu zagospodarowania działek, na których znajdują się ww. budynki oraz Placu Przyjaciół Wyspy Sobieszewskiej.

**UWAGA:** podczas projektowania należy położyć nacisk na korzystanie z rozwiązań i zastosowanie urządzeń energooszczędnych oraz o niskim koszcie użytkowania, konserwacji i serwisowania (w szczególności po zakończeniu okresów gwarancyjnych poszczególnych elementów).

**4. Celem sporządzenia dokumentacji projektowej dla tego zadania jest** określenie zmian w istniejących budynkach oraz terenie, które w sposób efektywny zarówno pod względem kosztowym, jaki funkcjonalnym poprawią dostępność i warunki korzystania z obiektu mieszkańcom i gościom Wyspy Sobieszewskiej. Zmiany te powinny umożliwić efektywniejsze działanie użytkownikom działającym na rzecz lokalnej społeczności oraz podnieść atrakcyjność tego miejsca, w zakresie bogatszej oferty usług nauki i kultury oraz

estetyki odrestaurowanego założenia urbanistycznego. „Celem inwestycji jest odtworzenie pierwotnego wyglądu nieruchomości z terenem zielonym” (wytyczne PWKZ z dnia 16.08.2022r. (ZN.5183.333.2022.MP).

### 1) Budynek przy ul. Turystycznej 3

Celem projektu jest podniesienie standardu budynku wraz z przywróceniem oryginalnej formy werandy frontowej i jej funkcji: obok biblioteki na parterze mieścić się będzie tutaj aneks kuchenny (zgodnie z sugestią PWKZ o przywróceniu dawnych funkcji usług gastronomicznych), oferujący gościom przyszłej placówki społeczno-kulturalnej kawiarniane menu lub wydawanie posiłków z cateringu. Pozostała część budynku, również powierzchnie użytkowane obecnie przez osoby fizyczne i firmę telekomunikacyjną, przeznaczona ma być na funkcje nauki i kultury w ramach Domu Kultury.

**UWAGA:** Ze względu na wytyczne konserwatorskie niemożliwe jest dobudowanie nowego budynku w przestrzeni podwórza od strony ul. Tęczowej. Dodatkowe zapotrzebowanie na powierzchnie użytkowe w tej instytucji społecznej pozyskać można jedynie poprzez budowę nowego budynku przy ul. Turystycznej 3a, o gabarytach większych niż istniejąca zabudowa.

### 2) Budynki przy ul. Turystycznej 3a

Celem projektu jest wykorzystanie istniejącej zabudowy wzdłuż ul. Radosnej pod funkcje instytucji kultury: warsztaty i biura, tak aby zwiększyć sumaryczną powierzchnię użytkową działających na tym obszarze instytucji. Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi należy przywrócić oryginalny wygląd dawnej piekarni oraz adaptować ją do nowych funkcji. PWKZ w swoich wytycznych dopuszcza rozbiórkę pozostałej zabudowy przy ul. Turystycznej 3a na rzecz realizacji nowo zaprojektowanego obiektu usługowego o większej powierzchni użytkowej względem istniejących budynków stanowiących pierzeję ul. Radosnej. Konserwator dopuszcza powiększenie o 20% istniejącej powierzchni użytkowej poprzez poszerzenie traktu i wysokości zabudowy.

### 3) Zagospodarowanie terenu. Celem projektu jest stworzenie:

- a) pomiędzy ul. Turystyczną a budynkiem nr 3 - przyjaznej przestrzeni parkowej oraz ogródka kawiarnianego przy bibliotece,
- b) pomiędzy ul. Tęczową a budynkiem nr 3 - zatopionej w zieleni przestrzeni zabaw oraz rezerwy na miejsca postojowe dla aut i rowerów,
- c) na Placu Przyjaciół Wyspy Sobieszewskiej (działka gminna u zbiegu ulic Turystycznej i Radosnej, nr 429/1 obręb 0140) przestrzeni publicznej, gdzie mogłyby być organizowane wydarzenia kulturalne i społeczne. Podczas projektowania zagospodarowania ww. działki należy pamiętać o zachowaniu 50% powierzchni biologicznie czynnej (ze względu na OSTAB). Konieczne jest zaprojektowanie oświetlenia placu oraz przyłącza elektrycznego i teletechnicznego na potrzeby obsługi organizowanych wydarzeń.

**UWAGA:** W związku z powyższym, obowiązkiem Wykonawcy na etapie projektowania będzie ocena realnych możliwości zapewnienia odpowiednich parametrów użytkowych dla zadania w kontekście zgodności z obowiązującymi przepisami lub możliwością pozyskania odstępstwa od obowiązujących warunków technicznych.

Podczas projektowania należy położyć nacisk na korzystanie z rozwiązań i zastosowanie urządzeń energooszczędnych oraz o niskim koszcie użytkowania, konserwacji i serwisowania (w szczególności po zakończeniu okresów gwarancyjnych poszczególnych elementów). Zamawiający rekomenduje uwzględnienie w zamawianych dokumentacjach możliwych rozwiązań dotyczących energooszczędności, a jeżeli okaże się ekonomicznie zasadne, zastosowanie odnawialnych źródeł energii.

## 5. Opis inwestycji.

**5.1. Lokalizacja:** Planowana inwestycja znajduje się na Wyspie Sobieszewskiej, w centralnej części Sobieszewa, u zbiegu ulic Turystycznej i Radosnej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się: Zespół Kształcenia Podstawowego i Przedszkolnego nr 1 przy ul. Tęczowej 6, restauracja „Zatoka” przy ul. Radosnej 7 i market „Kami” przy ul. Turystycznej 10 oraz ekstensywna zabudowa mieszkaniowa.

Inwestycja zlokalizowana jest na działkach gminnych nr: 174/4 (z budynkiem głównym nr 3 i dawną piekarnią, zielenią parkową i terenem rekreacji), 174/5, 174/6, 174/7, część działki nr 180 (z pozostałą zabudową usługową i zapleczem budynków: śmietnikiem, garażem i miejscami postojowymi), 173/1 (południowy odcinek ul. Radosnej), 429/1 (Plac Przyjaciół Wyspy Sobieszewskiej), 111/7 (niezagospodarowane działki po drugiej stronie ulicy Radosnej) obręb 0140. Teren inwestycji obejmuje ok. 0,44 ha. Budynki i teren działek pozostają w zarządzie Gdańskich Nieruchomości, za wyjątkiem działek drogowych nr: 111/7, 173/1 i 180 obręb 0140.

**5.2. Teren inwestycji objęty jest granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Wyspa Sobieszewska – Sobieszewo część centralna w mieście Gdańsku (Uchwała RMG Nr XLVIII/1063/14

z dnia 16.01.2014r.) i nr ewidencyjnym [2412] oraz liniami rozgraniczającymi tereny funkcjonalne tego planu: 010-M/U31, 009-M/U32 i 025-KX.

### 5.3. Charakterystyczne parametry istniejących budynków i terenu inwestycji:

#### 1) Budynek główny przy ul. Turystycznej 3:

Funkcjonował od początku XX w. W latach 20-tych i 30-tych mieścił się w nim hotel „Lindenhof” (hotel „pod Lipami”) oraz restauracja i kawiarnia „Restaurant und Cafe Bohnsack”.

Kompleks ten funkcjonował do końca II Wojny Światowej. Potem działały w nim: szkoła podstawowa, przedszkole, Gromadzka Rada Narodowa i biblioteka. W 2004r. po przeniesieniu przedszkola w inne miejsce w budynku tym rozpoczął działalność Gdański Archipelag Kultury (GAK). Obok niego w budynku funkcjonowały nadal: biblioteka i organy administracyjne.

Jest to budynek dwukondygnacyjny, kryty dachem kopertowym (budynek główny) i dachem płaskim (przybudówka, kiedyś drewniana weranda), podpiwniczony na małym fragmencie rzutu budynku. Budynek ogrzewany jest gazem. W podpiwniczeniu znajduje się instalacja grzewcza. Obecne użytkowanie przestrzeni budynku:

- Pow. użytkowa: **437,37 m<sup>2</sup>**, w tym:
  - Gdański Archipelag Kultury – 265,47 m<sup>2</sup>,
  - Biblioteka Publiczna – 45,26 m<sup>2</sup>,
  - Centrala telefoniczna – 28,02 m<sup>2</sup>,
  - Lokal mieszkalny – 69,55 m<sup>2</sup>,
- Kubatura: 2 308,00 m<sup>3</sup>.

#### Obecnie w murach budynku przy ul. Turystycznej 3 działają:

**a) Gdański Archipelag Kultury – Wyspa Skarbów** rozpoczął swoją działalność od 2004r. Instytucja ta cieszy się w Sobieszewie dużą popularnością:

Dla przykładu w 2018r., w regularnych zajęciach edukacyjno-kulturalnych Gdańskiego Archipelagu Kultury uczestniczyło 425 osób, zaś w pozostałych zajęciach realizowanych w obiekcie około 4 000 osób.

Do zajęć tych zaliczają się:

- Zajęcia ceramiczne i plastyczne,
- Zajęcia ruchowe (taneczne dla dzieci, gimnastyka, zumba i joga),
- Zajęcia muzyczne (nauka gry na gitarze i zajęcia wokalne),
- Nauka języków obcych.

Ponadto Wyspa Skarbów organizuje w tym obiekcie:

- Warsztaty,
- Koncerty i spektakle teatralne,
- Wernisaże i wystawy,
- Imprezy okazjonalne.

GAK opiekuje się **Izbą pamięci Wincentego Pola** – małym muzeum poświęconym życiu oraz twórczości poety i geografa, twórcy nazwy „Śmiała Wisła” – nowego ujścia Wisły powstałego w 1840 r. W Izbie tej prowadzone są zajęcia edukacyjne oraz popołudnia z czytaniem książek na głos.

**b) Biblioteka na Wyspie** – Biblioteka Publiczna nr 48 mieści się w przybudówce (dawnej sali restauracyjnej w formie drewnianej werandy) na parterze. Biblioteka dysponuje księgozbiorem w liczbie 7 631 wolumenów (książki, czasopisma i audiobooki). W ramach działalności biblioteki odbywają się spotkania Dyskusyjnego Klubu Książki czy spotkania autorskie.

**c) Rada Dzielnicy Wyspy Sobieszewskiej** działa w tym obiekcie od ponad 20 lat w dwóch pomieszczeniach na piętrze budynku. Rada składa się z 15 radnych, których sesja odbywa się raz w miesiącu. W pomieszczeniach tych, poza porami dyżurów radnych, prac zarządu i posiedzeń komisji, odbywają się zajęcia edukacyjne i warsztaty organizowane przez pozostałych użytkowników obiektu.

**d) Koło Emerytów i Rencistów „Bursztynek”,** na którego spotkaniach uczestniczy każdorazowo ok. 50 osób. Uczestnicy biorą udział nie tylko w regularnych spotkaniach, ale również w warsztatach i innych aktywnościach organizowanych przez Wyspę Skarbów.

**e) Stowarzyszenie Przyjaciół Wyspy Sobieszewskiej.** Spotkania odbywają się raz w miesiącu w pomieszczeniach Rady Dzielnicy. Przychodzi na nie ok. 20 osób.

#### 2) Budynek dawnej piekarni i pozostałe budynki usługowe przy ul. Turystycznej 3a:

Budynek piekarni powstał na początku XX w. Po II WŚ budynek ten pełnił funkcję zaplecza budynku głównego, w którym znajdowały się warsztaty naprawcze i magazynowe. Z czasem do budynku dawnej piekarni

dobudowano wzdłuż ul. Radosnej kolejne budynki usługowe i gospodarcze, wraz ze śmietnikiem w północnej części posesji.

- Powierzchnia zabudowy budynków wzdłuż ul. Radosnej: 270,00 m<sup>2</sup>;
- Pow. użytkowa: **254,00 m<sup>2</sup>**, w tym:
  - dział. gastronomiczna i handel - 74,74 m<sup>2</sup>,
  - działalność gastronomiczna - 88,59 m<sup>2</sup>,
  - sklep z biżuterią - 13,93 m<sup>2</sup>,
  - dział. gastronomiczna i handel - 18,00 m<sup>2</sup>.

Są to budynki jednokondygnacyjne z poddaszem, kryte dachem dwuspadowym. Najprawdopodobniej niepodpiwniczone.

**Obecnie w murach budynków przy ul. Turystycznej 3a działają:**

- a) **PUH „Ster”** – działalność gastronomiczna i handel art. spożywczymi,
- b) **Osoba fizyczna** – sklep z biżuterią,
- c) **Osoba fizyczna** – działalność gastronomiczna i sprzedaż art. przemysłowych.

**3) Zagospodarowanie terenu:**

Od południa budynku dawnego hotelu jest to teren zielony, zadrzewiony z alejkami i ławkami. Od północy przylega do niego zadrzewiony ogród o pow. 300,00 m<sup>2</sup> oraz piaszczysty teren stanowiący wjazd na posesję od ul. Tęczowej oraz miejsca postojowe. Obszar Placu Przyjaciół Wyspy Sobieszewskiej jest terenem niezagospodarowanym, przez który przebiega droga dojazdowa do ośrodka wypoczynkowego znajdującego się na działce nr 429/2 obręb 0140

- Powierzchnia ogrodu od strony ulicy Turystycznej: 850 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia ogrodu od ul. Tęczowej: 300 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia Placu PWS na zachód od ul. Radosnej: 982 m<sup>2</sup>.

**5.4. Stan techniczny istniejących budynków i terenu inwestycji:**

**1) Budynek przy ul. Turystycznej nr 3:**

Obiekt wymaga remontów celem podniesienia warunków użytkowania obiektu z naciskiem na termomodernizację obiektu oraz odtworzenie historycznej formy elewacji. Ze względu na obiektywne trudności związane z podłączeniem instalacji gazowej na Wyspie Sobieszewskiej należy zaplanować inny sposób ogrzewania obiektu.

Ogólny stan budynku ocenia się jako średni. Budynek nadaje się do eksploatacji, wymaga jednak remontów. Obiekt nie jest w pełni dostępny dla osób z niepełnosprawnością ruchową oraz nie uwzględnia potrzeb osób niedowidzących i niewidomych.

**2) Budynek dawnej piekarni i pozostałe budynki usługowe:** brak danych technicznych na temat tych budynków, jednak założyć można ich stan na podobny do stanu technicznego budynku głównego.

**3) Zagospodarowanie terenu:** Niezbędny jest remont ogrodzenia posesji i dojścia do budynków. Wskazane przez PWKZ zaprojektowanie placu zabaw od strony ul. Tęczowej oraz zagospodarowanie terenu Placu Przyjaciół Wyspy Sobieszewskiej na zachód od ul. Radosnej. Konieczne jest zaprojektowanie oświetlenia placu oraz przyłącza elektrycznego i teletechnicznego na potrzeby obsługi organizowanych wydarzeń.

**6. Główne zadania projektowe to:**

**6.1. Renowacja i adaptacja istniejącego budynku przy ul. Turystycznej 3:**

- 1) Inwentaryzacja budynku: ekspertyza techniczna dotycząca:
  - a) stanu technicznego fundamentowania, ścian nośnych, stropów, schodów i więźby dachowej,
  - b) oceny montażu dźwigu osobowego na piętro budynku,
  - c) stanu izolacji przeciwwilgociowych fundamentowania, piwnicy i dachu,
  - d) stanu izolacji termicznych podłogi parteru, ścian zewnętrznych i połaci dachowych,
  - e) stan technicznych stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej;
- 2) Inwentaryzacja artefaktów podlegających konserwatorskiej ochronie;
- 3) Projekt niezbędnych rozbiórek;
- 4) Projekt architektoniczno-budowlany w poszczególnych zakresach:
  - a) Projekt wnętrz dla funkcjonowania: Gdańskiego Archipelagu Kultury – Wyspa Skarbów, Biblioteki na Wyspie (na parterze budynku), aneksu kuchennego (obsługującego gości Biblioteki i GAK), Rady Dzielnicy Wyspy Sobieszewskiej oraz Stowarzyszenia Przyjaciół Wyspy Sobieszewskiej i Koła Emerytów i Rencistów „Bursztynek”,

- b) Biblioteka powinna mieć powierzchnię od 200,0 do 230,0 m<sup>2</sup> oraz znajdować się na parterze budynku ze względu na ciężar półek z książkami. Z biblioteki powinno być wygodne przejście do aneksu kuchennego i kąpielowni czytelnianego,
  - c) W programie funkcjonalnym GAK powinny się znaleźć projekt: sali widowiskowej (konferencyjnej), jednej sali wystawienniczej (galerii sztuki), czterech sal warsztatowych (plastyczna, muzyczna, ceramiczna, językowa (komputerowa), sala prób (taneczna, baletowa i gimnastyczna), magazyny oraz niezbędne zaplecze socjalne i sanitarne,
  - d) Jedno z pomieszczeń warsztatowych (w budynku nr 3 lub w dawnej piekarni): na środku pomieszczenia ma być wyspa z 2 zlewami jednokomorowymi, 2 kuchenkami elektrycznymi, 2 piekarnikami. W pomieszczeniu tym odbywać się będą mogły zajęcia: kulinarne, plastyczne różnych technik wyrazu artystycznego oraz techniczne (np. warsztaty florystyczne, proste prace w drewnie, wyrób ozdób lub ceramiki itp.),
  - e) Aneks kuchenny (w budynku nr 3, jak najbliżej biblioteki ma być wyposażony w: 2 czajniki elektryczne, kuchenkę mikrofalową, lodówkę (lub 2 lodówki), zlew dwukomorowy oraz blat roboczy i szafki do przechowywania na czyni i suchego prowiantu (kawa, herbata, cukier, ciastka itp.),
  - f) Dodatkową przestrzeń aneksu kuchennego i czytelnianego ma stanowić zewnętrzny taras w poziomie terenu od strony dawnej werandy,
  - g) Do zadań Wykonawcy będzie optymalne wykorzystanie dostępnych przestrzeni z zaprojektowaniem części wspólnych (celem zaoszczędzenia powierzchni użytkowych), wykorzystywanych przez wszystkich użytkowników Centrum: sanitariaty, pomieszczenia skromniej urządzone – mogące pełnić różne funkcje: od sal warsztatowych po miejsca spotkań, zajęć edukacyjnych,
  - h) Projekt elewacji - ekspozycja i renowacja zabytkowych elementów budynku, podlegających ochronie konserwatorskiej: bryła, detal architektoniczny, materiał elewacyjny - odtworzenie historycznej bryły budynku z odkryciem ceramicznej elewacji obiektu,
  - i) Rekonstrukcja/adaptacja dawnej werandy (przywrócenie oryginalnej, historycznej formy i adaptacja do funkcji biblioteki z aneksem kuchennym),
  - j) Projekt komunikacji wraz z systemem informacji wizualnej z uwzględnieniem zasady uniwersalnego projektowania: winda, pochylnie, platformy przyschodowe, wizualne i przestrzenne oznaczenia na korytarzach i schodach,
  - k) Projekt termicznej i przeciwwilgociowej ochrony budynku: ocieplenie budynku od wewnątrz,
  - l) Opcjonalnie pogłębienie lub powiększenie kondygnacji podziemnej,
  - m) W razie potrzeby projekty przyłączy i sieci,  
UWAGA: np. zgodnie z wytycznymi Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo-Kanalizacyjnej z dnia 08.02.2022r. należy wystąpić do Gdańskich Wodociągów o wydanie warunków technicznych na zasilanie w wodę i odprowadzenie ścieków, a także na ewentualną przybudowę przyłączy wod-kan.,
  - n) Remont piwnicy. Dopuszcza się pogłębienie piwnicy oraz (opcjonalnie) powiększenie jej,
  - o) Remont więźby dachowej i połączeń dachowych,
  - p) Wymiana instalacji piorunochronnej;
- 5) Projekt techniczny i wykonawczy: PAB w szczególności projektu wykonawczego oraz:
- a) Wszystkie projekty wymienione w pkt 4,
  - b) Projekt aranżacji wnętrza,
  - c) Projekt wyposażenia wnętrza,
  - d) Projekt renowacji i konserwacji cennych historycznie elementów: detali szczytu dachowego, boniowań przy oknach i drzwiach, drewnianych drzwi dwuskrzydłowych pomiędzy budynkiem i dawną werandą,
  - e) Projekt instalacji w budynku: sanitarnej, elektrycznej i teletechnicznej;
  - f) Projekt zmian w instalacji grzewczej budynku.

## **6.2. Renowacja i adaptacja dawnej piekarni:**

- 1) Inwentaryzacja budynku z ekspertyzą techniczną;
- 2) Projekt rozbiórek;
- 3) Projekt architektoniczno-budowlany w poszczególnych zakresach:
  - a) Opcjonalnie przeznaczenie dawnej piekarni na warsztat z piecem ceramicznym (lub elektrycznym) i zapleczem na poddaszu, o którym jest mowa w ust. 6.1. pkt 4 lit. d,
  - b) Projekt wnętrza do łatwego przearanżowania pomieszczeń warsztatowych na biura i usługi;
  - c) Projekt komunikacji wraz z systemem informacji wizualnej z uwzględnieniem zasady uniwersalnego projektowania: winda, pochylnie, platformy przyschodowe, wizualne i przestrzenne oznaczenia na korytarzach i schodach,

- d) Projekt elewacji - ekspozycja i renowacja elementów budynku dawnej piekarni, podlegających ochronie konserwatorskiej: bryła, detal architektoniczny, materiał elewacyjny,
- e) Uczytelnienie dawnego komina przy piekarni (ewentualna rekonstrukcja bryły lub części komina),
- f) Projekt termicznej i przeciwwilgociowej ochrony budynku,
- g) Projekt ogrzewania budynku,
- h) Projekt instalacji infrastruktury technicznej oraz opcjonalnie przyłączy i sieci,
- 4) Projekt techniczny i wykonawczy: PAB w szczególności projektu wykonawczego oraz:
  - a) Wszystkie projekty z pkt 3,
  - b) Projekt aranżacji wnętrz,
  - c) Projekt wyposażenia wnętrz,
  - d) Projekt pozostałych instalacji w budynku: sanitarnej, elektrycznej i teletechnicznej.

### **6.3. adaptacja budynków przy ul. Turystycznej 3a:**

- 1) Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi „dopuszcza się (...) rozbudowę obiektów usługowych o nie więcej niż 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynku” możliwe jest poszerzenie traktu istniejącej zabudowy z pow. 250 m<sup>2</sup> do 300 m<sup>2</sup> (120% z 250m<sup>2</sup>);
- 2) Inwentaryzacja budynków w celu podjęcia decyzji o ich zachowaniu i rozbudowie lub rozbiórce i budowie nowych budynków;
- 3) Projekt rozbiórek, m. in. likwidacja werandy restauracji „Ster”;
- 4) Projekt architektoniczno-budowlany w poszczególnych zakresach:
  - a) Projekt wnętrz do łatwego przearanżowania pomieszczeń warsztatowych na biura i usługi;
  - b) Projekt komunikacji wraz z systemem informacji wizualnej z uwzględnieniem zasady uniwersalnego projektowania: winda, pochylnie, platformy przyschodowe, wizualne i przestrzenne oznaczenia na korytarzach i schodach,
  - c) Projekt termicznej i przeciwwilgociowej ochrony budynków,
  - d) Projekt ogrzewania budynków,
  - e) Projekt instalacji infrastruktury technicznej oraz opcjonalnie przyłączy i sieci,
- 5) Projekt techniczny i wykonawczy: PAB w szczególności projektu wykonawczego oraz:
  - a) Wszystkie projekty z pkt 4,
  - b) Projekt aranżacji wnętrz,
  - c) Projekt wyposażenia wnętrz,
  - d) Projekt pozostałych instalacji w budynku: sanitarnej, elektrycznej i teletechnicznej.

### **6.4. Zagospodarowanie terenu inwestycji dzieli się na zadania projektowe dotyczące:**

- 1) Dojść i dojazdów do budynków;
- 2) Miejsc postojowych, w tym dla osób niepełnosprawnych;
- 3) Parku ze starodrzewem od południowej strony budynku nr 3;
- 4) Ogrodu z placem zabaw od północnej strony budynku nr 3;
- 5) Remontu istniejącego ogrodzenia od ulicy Turystycznej.

UWAGA: Centrum nie może być oddzielone żadną przegrodą architektoniczną od strony ul. Radosnej i Placu Przyjaciół Wyspy Sobieszewskiej, ponieważ stanowić ma spójną całość z Placem;

- 6) Placu spotkań przy u zbiegu ulic Turystycznej i Radosnej – Placu Przyjaciół Wyspy Sobieszewskiej wraz z oświetleniem placu oraz przyłączem elektrycznym i teletechnicznym niezbędnym do obsługi planowanych wydarzeń kulturalnych.

UWAGA: projekt ma wypracować w tej lokalizacji wysokiej klasy i urody przestrzeń publiczną zgodnie z pragnieniami mieszkańców Sobieszewa: umożliwiającą odbywanie się w niej wydarzeń społecznych, artystycznych i warsztatowych, integrującą społeczność miejscową i przyjezdzną, z dostępnością dla wszystkich gości, niezależnie od wieku lub sprawności fizycznej.

W opinii wszystkich interesariuszy tej inwestycji ma to być przestrzeń przyjazna, estetyczna, zatopiona w zieleni oraz zaopatrzona w miejsca do odpoczynku i relaksu.

W sierpniu 2027 Wyspa Sobieszewska będzie gospodarzem ważnego międzynarodowego wydarzenia, Złotu Skautów Jamboree 2027. Do tego czasu plac wraz z instytucją społeczno-kulturalną przy ul. Turystycznej 3 i 3a powinny być gotowe, aby stanowić mogły funkcjonalną i estetyczną wizytówkę Sobieszewa i Trójmiasta w warstwie usług dospołecznych, w tym szczególnym przypadku - dla dzieci i młodzieży;

- 7) Analizy, która ma odpowiedzieć na sugestię Użytkownika dotyczącą ewentualnej zmiany organizacji ruchu ulicy Radosnej w jej przebiegu pomiędzy ul. Turystyczną i ul. Tęczową. Wariantowe propozycje:
  - a) Zamknięcie ruchu kołowego na tym odcinku,
  - b) Ustalenie ruchu jednokierunkowego,

- c) Umożliwienie czasowego zamykania ruchu kołowego na tym odcinku, w trakcie imprez masowych lub innych wydarzeń społecznych,
- d) Wykonanie szerokiego, wyniesionego przejścia dla pieszych, stanowiącego łącznik pomiędzy dwoma przestrzeniami publicznymi: Placem Przyjaciół Wyspy Sobieszewskiej i parkiem od strony ul. Turystycznej przed budynkiem dawnego hotelu. Zgodnie z wytycznymi GZDiZ przejście dla pieszych ma mieć szerokość 4 m.

#### **6.5. Zakres materiałów wyjściowych do sporządzenia przez Wykonawcę:**

- 1) Mapa do celów projektowych;
- 2) Ekspertyza techniczna konstrukcji:
  - a) budynku przy ul. Turystycznej 3;
  - b) budynku dawnej Piekarni;
  - c) budynków przy ul. Turystycznej 3a;
- 3) Ekspertyza mykologiczna;
- 4) Ekspertyza kominiarska;
- 5) Inwentaryzacja budynków;
- 6) Projekt geotechniczny wraz z dokumentacją badań podłoża;
- 7) Materiały do uzyskania odstępstw od obowiązujących warunków technicznych wraz z uzyskaniem decyzji o odstępstwie (w razie konieczności, gdy zaakceptowane przez Zamawiającego rozwiązanie projektowe będzie tego wymagało);

#### **6.6. Definicje opracowań wskazanych w pkt 6.5.:**

- 1) Mapa do celów projektowych: należy przez to rozumieć mapę do celów projektowych w rozumieniu art. 2 pkt 7a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne.
  - aktualny podkład geodezyjny do celów projektowych w skali 1:500;
  - mapa numeryczna i lewostronna matryca z mapy sytuacyjno - wysokościowej, winna posiadać wszystkie niezbędne elementy do celów projektowych, w tym m.in.: rzędne dróg, wjazdów do budynków, uzbrojenia, studzienek itp.;
  - Mapę należy zarejestrować w stosownym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno – Kartograficznej, z klauzulą „do celów projektowych”;
  - wypisy i wyrisy z ewidencji gruntów, aktualne na dzień przekazania kompletnej dokumentacji projektowej Zamawiającemu;
- 2) Ekspertyza techniczna konstrukcyjna – ocena stanu technicznego budynków poparta badaniami i wyliczeniami wytrzymałości jego fundamentów, ścian fundamentowych, ścian nośnych, słupów, stropów i innych elementów konstrukcji, elewacji oraz dachu. Ekspertyza techniczna musi być sporządzona przez rzeczoznawcę budowlanego z uprawnieniami branży konstrukcji budynków. Ekspertyza pozwoli na określenie rozmiarów przebudowy, m. in. czy istniejące elementy konstrukcyjne mają wystarczającą nośność ze względu na nowe rozwiązania konstrukcyjne lub nowe dodatkowe obciążenia urządzeniami technicznymi takimi jak np.: urządzenia wentylacji mechanicznej.  
UWAGA: Do zadań Wykonawcy z zakresie Ekspertyzy technicznej należeć będą:
  - Wykonanie niezbędnych odkrywek celem pozyskania kompletnej informacji nt. materiałów, z których wykonane zostały poszczególne elementy konstrukcyjne budynku od fundamentowania po kalenice,
  - Uzgodnienie ekspertyzy technicznej – zgodnie z wymogami zawartymi w przepisach §2 ust. 2 i 3a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) Ekspertyza mykologiczna ma zawierać:
  - Opis badanych obiektów (opis stanu zachowania obiektu, materiały z jakich jest wykonany obiekt, w jakim środowisku się znajduje i jakie zagrożenia na niego działają), metody usunięcia przyczyny powstania zagrożeń, klasyfikacja zagrożeń biologicznych, zalecenie środków chemicznych zwalczających szkodniki i dobór metody ich stosowania,
  - Dokumentacja fotograficzna przedstawiająca stan faktyczny obiektów z jego zagrożeniami,
  - Rozpoznanie przyczyny powstania zagrożeń,
  - Metody usunięcia przyczyny powstania zagrożeń. Zalecenie środków chemicznych zwalczających szkodniki i dobór metody ich stosowania,
  - Klasyfikacja zagrożeń biologicznych. Dokumentacja opisowa (wygląd szkodnika, gdzie występuje, czym się żywi, szkody jakie wywołuje na obiekcie, zagrożenie dla zdrowia ludzkiego),

- Dokumentacja techniczna – zaznaczenie na planach i rysunkach gdzie występuje porażenia, zaznaczenie obrębu, w którym powinny być wykonywane prace zabezpieczenia obiektu;
- 4) Ekspertyza kominiarska budynku przy ul. Turystycznej 3 – ocena stanu technicznego przewodów kominowych. Ocena stanu technicznego przewodów kominowych powinna zostać przeprowadzona pod kątem między innymi:
- Drożności przewodów kominowych,
  - Badania stanu technicznego kominów ponad połacią dachową (a także zachowanie odpowiednich odległości pomiędzy wylotem komina a połacią dachową – w zależności od pokrycia dachowego),
  - Sprawdzenia siły ciągu kominowego (za pomocą urządzenia pomiarowego),
  - Sprawdzenia, czy nie występują uszkodzenia przewodów kominowych oraz czy stan techniczny innych urządzeń jest zadowalający,
  - Występowania innych nieprawidłowości, które mogą skutkować zagrożeniem dla bezpieczeństwa ludzi i mienia,
  - Ekspertyza winna:
    - Określać stan techniczny elementów objętych kontrolą – przewodów i kanałów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych – czy jest zapewniona ich drożność i szczelność, czy w przewodach jest odpowiedni ciąg, czy są one odpowiednio wyczyszczone,
    - Określać rozmiar zużycia lub uszkodzenia tych elementów,
    - Wskazywać zakres robót remontowych,
    - Dokonać oceny w zakresie wykorzystania przewodów istniejących,
  - Załącznikiem niezbędnym do opinii kominiarskiej jest wykonany szkic (przekrój przewodów kominowych), stanowiący integralną część protokołu kontroli (opinii kominiarskiej).
- 5) Inwentaryzacja budynku:
- Opis techniczny rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych, technologicznych, instalacyjnych i materiałowych,
  - Ocena stanu izolacji przeciwwilgociowych,
  - Ocena stanu izolacji termicznych,
  - Ocena stanu technicznego stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej,
  - Ocena stanu instalacji: sanitarnej, elektrycznej i teletechnicznej,
  - Inwentaryzacja zieleni wraz z operatem dendrologicznym,
- 6) Materiały do uzyskania odstępstw od obowiązujących warunków technicznych (wraz z uzyskaniem decyzji o ww. odstępstwach)-w razie konieczności, gdy zaakceptowane przez Zamawiającego rozwiązanie projektowe będzie tego wymagało.
- Materiały niezbędne dla uzyskania odstępstwa np. orzeczenie techniczne lub inne opracowanie własnym staraniem i na własny koszt pozyska Wykonawca.
- Wniosek w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo, właściwy organ czyli prezydent miasta składa przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Wniosek winien zawierać:
- Charakterystykę obiektu oraz projekt zagospodarowania terenu,
  - Szczegółowe uzasadnienie konieczności wprowadzenia odstępstwa,
  - Propozycje rozwiązań zamiennych,
  - W przypadku odstępstw dotyczących elewacji budynków oraz zagospodarowania terenu - Pozytywną opinię Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - W zależności od potrzeb – pozytywną opinię innych zainteresowanych organów.
- UWAGA: w zależności od rodzaju wnioskowanych zgód na odstępstwo Wykonawca będzie musiał zwrócić się do: Ministra Infrastruktury, Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego lub Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej.

## 7. Wstępne wytyczne i uwarunkowania:

### 7.1. deklarowane przez Użytkowników zapotrzebowanie powierzchni użytkowych w adaptowanych budynkach:

L.p.	Instytucja	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>
1.	Wyspa Skarbów Gdańskiego Archipelagu Kultury	500
2.	Biblioteka „Na Wyspie”	230
3.	Aneks kuchenny	12
4.	Koło Emerytów i Rencistów „Bursztynek”	5
5.	Rada Dzielnicy Wyspy Sobieszewskiej	10
6.	Stowarzyszenie Przyjaciół Wyspy Sobieszewskiej	40



	<b>SUMA</b>	<b>797</b>
--	-------------	------------

Do ww. powierzchni należy doliczyć ogólnodostępne: szatnie, toalety, pomieszczenia gospodarcze oraz toalety służbowe.

Są to dane maksymalne, które najprawdopodobniej ulegną zmianom ze względu na ograniczoną powierzchnię użytkową istniejących obiektów oraz możliwości rozbudowy obiektów przy ul. Radosnej.

## 7.2. Teren inwestycji objęty jest granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Wyspa Sobieszewska – Sobieszewo część centralna w mieście Gdańsku (Uchwała RMG Nr XLVIII/1063/14 z dnia 16.01.2014r.) i nr ewidencyjnym [2412]

- 1) Inwestycja objęta jest liniami rozgraniczającymi terenów: 010-M/U31, 009-M/U32 i 025-KX, gdzie:
  - 010-M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej ekstensywnej, na którym zlokalizowane są wszystkie budynki przedmiotowej inwestycji,
  - 009-M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej intensywnej, niezabudowany, w liniach którego znajduje się przyszły plac,
  - 025-KX teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego, znajdującego się pomiędzy terenami nr 010 i 009.
- 2) Obszar inwestycji objęty jest granicami:
  - Strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego Sobieszewa,
  - Strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej – co oznacza, że „wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego,
  - Obszaru Chronionego Krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej – „zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi”,
  - W granicach procedowanego **układu ruralistycznego wsi Sobieszewo wraz z towarzyszącym jej lasem mierzejowym i relikdami kąpieliska morskiego** – na podstawie Obwieszczenia PWKZ z dnia 24.11.2022 r. (znak druku RD.5140.74.2022.MS) z zawiadomieniem o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wpisania do rejestru zabytków nieruchomości województwa pomorskiego.
  - Na terenie inwestycji znajduje się **budynek o wartościach kulturowych**: Budynek przy ul. Turystycznej 3 (oznaczony na rysunku planu) wpis do Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków – ochronie podlegają: bryła budynku, detal architektoniczny oraz materiał elewacyjny.
- 3) Ponadto teren planowanej inwestycji znajduje się:
  - Na obszarze o wysokim poziomie wód gruntowych,
  - Na obszarze, gdzie istnieje infrastruktura teleinformatyczna Marynarki Wojennej RP,
  - Istniejący drzewostan do maksymalnego zachowania.
- 4) Główne parametry urbanistyczne:
  - Obowiązujące linie zabudowy – jak na rysunku planu,
  - Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki budowlanej objętej inwestycją – maksymalna: 50%,
  - Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją – 20%,
  - Intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją – maksymalna: 1,5,
  - Maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – 13,0 m.
- 5) Inne istotne ustalenia dla terenu 010-M/U31:
  - W obszarze poza obowiązującymi liniami zabudowy – jak na rysunku planu – przestrzeń publiczna w postaci ogólnodostępnego placu o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup>,
  - Wymóg lokalizacji usług w parterach budynków od strony ulicy Turystycznej (023-KD82) i wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego ulicy Radosnej (025-KX) oraz od strony ogólnodostępnego placu.
- 6) Inne istotne ustalenia dla terenu 009-M/U32:
  - W obszarze poza obowiązującymi liniami zabudowy – jak na rysunku planu – przestrzeń publiczna w postaci ogólnodostępnego placu o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>,
  - Wymóg lokalizacji usług w parterach budynków od strony ulicy Turystycznej (023-KD82) i wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego ulicy Radosnej (025-KX) oraz od strony ogólnodostępnego placu,
  - Teren znajduje się w OSTAB, gdzie minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej objętej inwestycją usługową lub mieszkaniowo-usługową – 50%.
- 7) Wskaźniki parkingowe dla inwestycji w granicach opracowania, strefa C: obszar zabudowy miejskiej:

Lp.*	Rodzaj Funkcji	Podstawa odniesienia	Dla samochodów osobowych	Dla rowerów
12.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	Min. 15	Min. 6
17.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	Min. 3	Min. 2
20.	Muzea małe do 1000 m <sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej	1000 m <sup>2</sup> pow. wystawienniczej	Min. 16	Min. 10

\* - numeracja zgodnie z tabelą z §5 mpzp o nr ewidencyjnym 2412

**UWAGA:** w ramach zadania inwestycją, do której odnoszą się planistyczne wskaźniki parkingowe, jest jedynie powierzchnia użytkowa projektowanego budynku wzdłuż ul. Radosnej. Budynek przy ul. Turystycznej 3 i budynek dawnej piekarni podlegają modernizacji oraz pracom konserwatorskim i jako takie nie stanowią „inwestycji”.

**7.3. PWKZ: główne wytyczne z pisma z wytycznymi z dnia 16.08.2022r.** (ZN.5183.333.2022.MP):

- 1) „Ściany zewnętrzne budynku Domu Kultury powinny swoim wyglądem być zbliżone do obiektu hotelu z I połowy XX wieku”;
- 2) „W przypadku zabytków należy stosować ocieplenie wewnętrzne, aby dany obiekt nie zatracił swojego pierwotnego charakteru oraz walorów autentyczności”;
- 3) „Zaleca się przywrócenie dawnego wyglądu szczytu budynku, ze względu na wartość zarówno historyczną i artystyczną”;
- 4) „Otworzenie zamkniętej drewnianej werandy po stronie południowej jest akceptowane przez organ ochrony zabytków”;
- 5) „Celem inwestycji jest odtworzenie pierwotnego wyglądu nieruchomości z terenem zielonym”;
- 6) „W przypadku obiektu po stronie zachodniej, posiada on wartość historyczną jako dawny budynek lokalnej piekarni. Podobnie jak w przypadku pierwszego obiektu należy przywrócić jego pierwotny wygląd, przy zachowaniu jego wartości historycznej i wizualnej”;
- 7) „obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, budynków i budowli oraz urządzeń technicznych zmieniających ukształtowanie terenu, rzędne terenu oraz zniekształcających i zmieniających krajobraz historyczno-kulturalny”;
- 8) „W przypadku prac ziemnych należy posiadać opinię archeologiczną”.

**7.4. PWKZ: główne wytyczne z pisma z dnia 12.07.2023r.** (ZN.510.370.2023.RK):

- 1) „ochronie podlega historyczna bryła budynku przy ul. Turystycznej 3 (...) rozbudowa obiektu w głąb działki czy budowa łączników są niepożądane”;
- 2) „budynek byłej piekarni, złożony z dwóch obiektów, połączonych ze sobą parterowym łącznikiem”;
- 3) „Urząd dopuszcza nadbudowę budynku położonego na działce 174/7, użytkowanego jako obiekt parterowy z poddaszem użytkowym, przy zachowaniu parterowego łącznika”;
- 4) „Proponuje się rozbiorę konstrukcji dawnej Tawerny Stern, po stwierdzeniu czy część ściany frontowej nie została wymurowana na bazie dawnego komina, przylegającego historycznie do budynku piekarni. W przypadku jego zachowania, fragment pozostawić. Możliwe byłoby odtworzenie obrysu komina w nawierzchni terenu”;
- 5) „dopuszcza się (...) rozbudowę obiektów usługowych o nie więcej niż 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynku”. Istotnym uwarunkowaniem dla planowanej inwestycji jest obligatoryjny udział w pracach projektowych Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

**7.5. Główne wytyczne z Raportu dostępności architektonicznej z czerwca 2021,** autorstwa Fundacji Kulawa Warszawa:

- 1) Dobrze widoczne, jednoznaczne oznaczenie wejścia do budynku bez bariery w postaci schodów;
- 2) Budowa miejsc parkingowych dla osób z niepełnosprawnością;
- 3) W wiatrołapie przestrzeń manewrowa dla osoby poruszającej się na wózku inwalidzkim;
- 4) Przeprojektowanie schodów: z zabiegowych na proste ze spocznikami;
- 5) Drogi ewakuacyjne z dostępnością dla osób z niepełnosprawnością ruchu;
- 6) Zapewnienie osobom z trudnościami poruszania się łatwy dostęp na piętra budynków: winda lub platforma przyschodowa z możliwością samodzielnej obsługi;
- 7) Likwidacja w komunikacji poziomej wszelkich barier architektonicznych.

**7.6. Wytyczne Biura Prezidenta ds. Kultury z dnia 07.02.2022:**

Należy wykonać inwentaryzację urządzeń małej architektury od strony ul. Turystycznej, wykonanych w ramach zadania Budżetu Obywatelskiego 2021;

**7.7. Wytyczne Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo-Kanalizacyjnej z dnia 08.02.2022r.:**

Należy wystąpić do Gdańskich Wodociągów o wydanie warunków technicznych na zasilenie w wodę i odprowadzenie ścieków, a także na ewentualną przybudowę przyłączy wod-kan.

**7.8. Główne wytyczne Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni z dnia 07.03.2022r.:**

- 1) Uwzględnienie w projekcie wyremontowanych chodników i jezdni z gwarancją na roboty do 23.11.2024r.;
- 2) Dokumentację w zakresie projektowanej architektury należy sporządzić w konsultacji z Biurem Architekta Miasta;
- 3) Należy opracować operat dendrologiczny;
- 4) Przejście dla pieszych przez ul. Radosną należy wykonać o szerokości 4,0 m;
- 5) Projekt docelowej organizacji ruchu powinien stanowić odrębne opracowanie oraz uzyskać niezbędne uzgodnienie organu zarządzającego ruchem w Gdańsku (po uzyskaniu uzgodnienia projektu budowlanego branży drogowej).

**8. Elementami składowymi dokumentacji projektowej muszą być w szczególności:**

- 1) Dwa warianty koncepcji wstępnych, spełniających wszystkie wytyczne wskazane w Opisie przedmiotu zamówienia. Po wyborze jednego wariantu przez interesariuszy inwestycji zostanie sporządzona koncepcja ostateczna.
- 2) Ostateczna Koncepcja programowo-przestrzenna;
- 3) Projekt budowlany w skład którego wchodzi części:
  - a) Projekt zagospodarowania przestrzennego (PZT);
  - b) Projekt architektoniczno-budowlany (PAB);
  - c) Projekt techniczny (PT);
  - d) Decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwalająca na budowę;
  - e) Uzgodnienia i opinie niezbędne do pozyskania pozwolenia na budowę;
- 4) Decyzja pozwalająca na budowę;
- 5) Projekty wykonawcze w formie odrębnych opracowań branżowych;
- 6) Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych;
- 7) Przedmiar robót;
- 8) Kosztorys inwestorski;
- 9) Wypis z ewidencji gruntów, aktualny na dzień oddania projektu;
- 10) Potwierdzenie właściwego organu czy projekt wymaga decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia;
- 11) Deklaracja organu odpowiedzialnego za monitorowanie obszarów Natura 2000;
- 12) Deklaracja właściwego organu odpowiedzialnego za gospodarkę wodną.

Dokumentacja stanowiąca przedmiot zamówienia winna odpowiadać przepisom i normom, w tym polskim normom, a także wymaganiom technicznym niezbędnym dla wykonania zadania inwestycyjnego w pełnym zakresie oraz w sposób nadający się do eksploatacji i bez wad.

**9. Wymagania dotyczące Koncepcji:**

**9.1.** Do zadań Wykonawcy w zakresie wykonania ostateczna Koncepcji programowo-przestrzennej należy sporządzić 2 warianty koncepcji wstępnych, spełniających wszystkie wytyczne wskazane w OPZ. Dopiero po wyborze jednego wariantu (przez interesariuszy inwestycji) zostanie sporządzona koncepcja ostateczna.

**9.2.** Prace nad wykonaniem wielobranżowej koncepcji programowo-przestrzennej:

- 1) W pracach nad koncepcją pomocne będą materiały załączone do niniejszego OPZ;
- 2) Koncepcja obejmuje również:
  - a) Sporządzenie aktualnej mapy do celów projektowych w skali 1:500,
  - b) Inwentaryzację budynków i terenu dla celów projektowych,
  - c) Wysłanie wniosków o wydanie warunków technicznych gestorów sieci (np. Gdańskie Wodociągi),
  - d) Sporządzenie koncepcji, w skład której powinny wchodzić:
    - Część opisowa: opis techniczny rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych, technologicznych i instalacyjnych,
    - Plan sytuacyjny zagospodarowania terenu wykonany na aktualnym podkładzie geodezyjnym w skali 1:500 (zamiennie na mapie do celów informacyjnych),

- Rzuty kondygnacji budynków z układem funkcjonalnym pomieszczeń, ich przeznaczeniem i wielkością powierzchni – skala 1:100,
- Charakterystyczne przekroje – skala 1:100,
- Rysunki elewacji z pełnym widokiem budynków – skala 1:100,
- Zestawienie podstawowych danych technicznych i użytkowych,
- Projekt zagospodarowania terenu,
- Szacunkowy kosztorys,
- Wizualizacja.

**Uwaga:** Koncepcja przestrzenna – obiekty na wizualizacji powinny zostać przedstawione w sposób fotorealistyczny z pokazaniem wszystkich elewacji i uwzględnieniem charakterystycznych elementów, widocznych detali, kolorystyki, materiałów, otoczenia i elementów małej architektury.

e) Uzyskanie warunków technicznych od gestorów sieci;

3) Koncepcja powinna dostarczyć wszystkich niezbędnych informacji w sposób umożliwiający Zamawiającemu i interesariuszom inwestycji zaopiniowania jej.

### 9.3. Nakład dokumentacji koncepcji programowo - przestrzennej:

Koncepcja ta powinna zawierać:

- o 4 egzemplarze ww. elementów opracowania w formie papierowej w formacie A3,
- o 1 egz. wersji elektronicznej na płytach CD/DVD lub pendrive oraz kosztorys inwestorski uproszczony w formie edytowalnej xls.

Format PDF wielostronicowy, rysunki w całości (bez krojenia na części) czytelne na wydruku i zoptymalizowane pod względem objętości (MB). Część opisowa ze stroną tytułową projektu oraz rysunki winny znajdować się w jednym pliku PDF.

**Forma elektroniczna i papierowa muszą być jednakowe – należy załączyć oświadczenie, że zawartość wersji elektronicznej jest identyczna z wersją papierową.**

9.4. Ostateczna akceptacja Koncepcji nastąpi na podstawie uzyskanych pozytywnych opinii lub pozytywnych stanowisk Interesariuszy inwestycji:

- Zamawiającego,
- Gdańskich Nieruchomości (podmiot zarządzający),
- Użytkowników:
  - o Gdańskiego Archipelagu Kultury,
  - o Rady Dzielnicy Wyspy Sobieszewskiej,
  - o Wojewódzkiej Miejskiej Biblioteki Publicznej,
  - o Stowarzyszenie Przyjaciół Wyspy Sobieszewskiej,
  - o Klub Emerytów i Rencistów „Bursztynek”,
- Wydziału Gospodarki Komunalnej UMG,
- Wydziału Projektów Inwestycyjnych UMG,

9.5. **Po uzyskaniu pozytywnych opinii wymienionych w ust. 9.4. niniejszego OPZ** dla rozwiązania koncepcyjnego możliwe będzie przystąpienie do prac związanych z opracowaniem dokumentacji budowlano-wykonawczej.

## 10. Zawartość Projektu budowlanego

10.1. **Projekt zagospodarowania terenu (PZT)**, sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta, obejmujący:

- 1) określenie granic działki lub terenu,
- 2) usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych,
- 3) sieci uzbrojenia terenu, oraz urządzeń budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym,
- 4) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,
- 5) układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,
- 6) operat dendrologiczny,
- 7) informację o obszarze oddziaływania obiektu.

Do projektu PZT należy dołączyć następujące dokumenty:

- o informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ),
- o kopię uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności projektanta i projektanta sprawdzającego – potwierdzone za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt,

- o kopię zaświadczenia o przynależność do izby, aktualnego na dzień opracowania projektu (w przypadku projektanta) i sprawdzenia projektu (w przypadku projektanta sprawdzającego),
- o oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej,
- o w zależności od potrzeb – oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą, zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
- o kopie opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów wymaganych przepisami szczególnymi.

**10.2. Projekt architektoniczno – budowlany (PAB), obejmujący:**

- 1) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną projektowanych obiektów,
- 2) zamierzony sposób użytkowania obiektów,
- 3) charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych,
- 4) projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko,
- 5) usunięcie kolizji,
- 6) informację o wyposażeniu technicznym budynków, w tym projektowanym źródle lub źródłach ciepła do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- 7) opis dostępności dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych.

Do projektu PAB należy dołączyć następujące dokumenty:

- o informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ),
- o kopię uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności projektanta i projektanta sprawdzającego – potwierdzone za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt,
- o kopię zaświadczenia o przynależność do izby, aktualnego na dzień opracowania projektu (w przypadku projektanta) i sprawdzenia projektu (w przypadku projektanta sprawdzającego),
- o oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej,
- o w zależności od potrzeb – oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą, zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
- o kopie opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów wymaganych przepisami szczególnymi,

**10.3. Projekt techniczny (PT), obejmujący:**

- 1) projektowane rozwiązania konstrukcyjne obiektów wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych,
- 2) projektowane niezbędne rozwiązania techniczne oraz materiałowe,
- 3) usunięcie ewentualnych kolizji,
- 4) inne opracowania projektowe:
  - a) projekt gospodarki drzewostanem, ze wskazaniem drzew i krzewów przeznaczonych do wycinki, projektem zieleni oraz projektem nasadzeń rekompensacyjnych,
  - b) projekt architektury /w tym: detale, szczegóły architektoniczne, kolorystyka/ wraz z wizualizacją,
  - c) projekt konstrukcji,
  - d) projekt dźwigu lub platformy przyschodowej,
  - e) projekt technologiczny i wyposażenia wnętrz (w tym zestawienie wyposażenia w podziale na wyposażenie wymagające i niewymagające montażu),
  - f) projekt wyposażenia w meble i urządzenia technologiczne,
  - g) projekt wystroju i kolorystyki wnętrz,
  - h) projekt branży sanitarnej:
    - przyłącza wody,
    - przyłącza kanalizacji sanitarnej,
    - przyłącza kanalizacji deszczowej,
    - zewnętrznej instalacji wody,
    - odwodnienia terenu,
    - instalacji hydrantowej,
  - i) projekt instalacji sanitarnych:
    - wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej,
    - wewnętrznej instalacji ogrzewania,
  - j) wewnętrznej instalacji klimatyzacji i wentylacji mechanicznej (wraz z projektem automatyki),
  - k) projekt branży elektroenergetycznej :
    - zewnętrznej instalacji,
    - zewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z projektem oświetlenia zewnętrznego,
  - l) projekt instalacji elektroenergetycznych i teletechnicznych:

- instalacja elektryczna,
  - nagłośnienia,
  - oświetlenia (w tym oświetlenia wystaw i sali wielofunkcyjnej),
  - instalacja komputerowa,
  - instalacja telefoniczna,
  - instalacja odgromowa,
  - instalacja przeciwporażeniowa,
  - alarmowa,
  - monitoringu CCTV,
  - instalacje niskoprądowe SSWiN, SAP, DSO,
  - BMS - projekt rozwiązań służących oszczędności energetycznej i technologii wspierających przeciwdziałanie zmianom klimatycznym. takich np. jak np. BMS i inne,
  - SKD i LAN,
  - instalacja oddymiania,
  - projekt instrukcji bezpieczeństwa pożarowego,
  - scenariusz zdarzeń pożarowych ze szczegółowym opisaniem zadziałania poszczególnych elementów instalacji i ich konfiguracji,
  - instalacja kontroli dostępu,
- m) projekt drogowy,
- n) projekt usunięcia kolizji z projektowanym uzbrojeniem i urządzeniem terenu,
- o) projekt elementów małej architektury,
- p) projekt oświetlenia terenu wraz z zasilaniem energetycznym,
- q) opracowanie technologii zabezpieczenia istniejących ścian budynków, zabezpieczenia wykopów i znajdujących się w ich bezpośrednim sąsiedztwie sieci infrastrukturalnych, projektem organizacji ruchu drogowego w związku z robotami ziemnymi,
- r) wytyczne organizacji ruchu,
- s) projekt zabezpieczenia wykopów w tym odprowadzenia z ich dna wód w trakcie trwania robót,
- t) projekty robót towarzyszących i odtworzeniowych,
- u) opracowania pn. : „Koordynacja międzybranżowa” – zawierającego rzuty wszystkich instalacji wszystkich branż, w miejscach krzyżowania podane rzędne, zawierające tabele urządzeń wraz ze wszystkimi koniecznymi mediami oraz kartę uzgodnień międzybranżowych.

Do projektu PT należy dołączyć następujące dokumenty:

- informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ),
- kopię uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności projektanta i projektanta sprawdzającego – potwierdzone za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt,
- kopię zaświadczenia o przynależność do izby, aktualnego na dzień opracowania projektu (w przypadku projektanta) i sprawdzenia projektu (w przypadku projektanta sprawdzającego),
- oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej,
- w zależności od potrzeb – oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą, zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
- kopie opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów wymaganych przepisami szczególnymi.

**Uwaga:**

**Projekt techniczny musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki oraz projektem architektoniczno-budowlanym**

- ✓ Wymagane jest wzajemne skoordynowanie wykonanych przez projektantów innych branż, opracowań projektowych oraz zapewnienie zgodności projektu technicznego z projektem architektoniczno-budowlanym.
- ✓ Mapa do celów projektowych wykorzystywana w procesie budowlanym powinna być opatrzona klauzulą urzędową określoną w przepisach prawa geodezyjnego i kartograficznego stanowiącą potwierdzenie przyjęcia materiałów lub zbiorów danych, w oparciu o które mapa ta została sporządzona, do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego albo oświadczeniem wykonawcy prac geodezyjnych o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji.
- ✓ Należy zachować zgodność projektu z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego.
- ✓ Należy wykonać dodatkowe rysunki:
  1. Sieci zewnętrznych – aby poprawić czytelność projektu zagospodarowania terenu i uniknąć kolizji, należy przedstawić układ sieci i instalacji zewnętrznych na zbiorczym rysunku koordynacyjnym

uzbrojenia działki lub terenu, w skali dostosowanej do rodzaju i wielkości obiektu, zapewniającej jego czytelność.

2. Instalacji wewnętrznych – w ramach koordynacji instalacji, należy opracować plansze zbiorcze, dla poszczególnych kondygnacji budynku, rozmieszczenia instalacji, przewodów i urządzeń wszystkich branż. Przebieg przewodów i układ poszczególnych urządzeń pokazać na zbiorczych rzutach kondygnacji w rozmieszczeniu na podłogach, suficie i ścianach.
  3. Szachtów instalacyjnych – rysunki szachtów z dokładnymi wymiarami, z wrysowanymi rurami i przewodami, przewidzianymi do ułożenia w szachtach.
- ✓ Na każdym rysunku, który dotyczy rozwiązań szczegółowych ppoż. (m.in. SAP) powinien się znaleźć podpis rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

#### **10.4. Zawartość Projektów wykonawczych w układzie branżowym (PW):**

- 1) Projekty wykonawcze powinny uzupełniać i uszczegóławiać projekt budowlany w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, przygotowania oferty przez wykonawcę i realizacji robót budowlanych;
- 2) Projekty wykonawcze zawierają rysunki w skali uwzględniającej specyfikę zamawianych robót i zastosowanych skal rysunków w projekcie budowlanym wraz z wyjaśnieniami opisowymi, które dotyczą:
  - a) części obiektu,
  - b) rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i materiałowych,
  - c) detali architektonicznych oraz urządzeń budowlanych,
  - d) instalacji i wyposażenia technicznego,

**których odzwierciedlenie na rysunkach projektu budowlanego nie jest wystarczające dla potrzeb, o których mowa w punkcie 1) powyżej;**

- 3) Projekty wykonawcze, w zależności od zakresu i rodzaju robót budowlanych stanowiących przedmiot zamówienia, dotyczą:
  - a) przygotowania miejsca robót budowlanych,
  - b) robót budowlanych w zakresie przebudowy w istniejących budynkach w zakresie remontu i adaptacji istniejących budynków, wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz robót w zakresie inżynierii lądowej, włącznie z robotami wykończeniowymi w zakresie obiektów budowlanych,
  - c) robót w zakresie instalacji budowlanych,
  - d) robót związanych z zagospodarowaniem terenu,
- 4) Wymagania dotyczące formy projektów wykonawczych przyjmuje się odpowiednio jak dla projektu budowlanego.

#### **10.5. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych – należy wykonać je w formie osobnych opracowań branżowych.**

Specyfikacje winny być wykonane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.

Celem specyfikacji jest jednoznaczne określenie przedmiotu robót objętych dokumentacją projektową i jej konkretnymi rozwiązaniami pod kątem wymagań jakościowych i materiałowych, sprzętu i maszyn niezbędnych lub zalecanych do wykonania robót, warunków i kolejności technologicznej wykonywania robót, warunków technicznych odbioru poszczególnych robót, ich elementów lub etapów, kontroli jakości robót, obmiarów robót i płatności za roboty.

Specyfikacje techniczne winny być ściśle powiązane z przedmiarami robót. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót mają stanowić podstawę do sporządzenia przedmiarów robót i muszą zawierać określenie zakresu prac, które powinny być ujęte w cenach poszczególnych pozycji przedmiaru.

#### **10.6. Przedmiary robót – należy wykonać je w formie osobnych opracowań branżowych.**

Przedmiar robót powinien stanowić opis robót w kolejności technologicznej ich wykonania oraz podstaw do ustalania jednostkowych nakładów rzeczowych z podaniem ilości jednostek przedmiarowych robót i obliczeń ich ilości na podstawie dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych.

Przedmiary robót należy opracować odrębnie dla poszczególnych obiektów, branż i rodzajów robót (lokalizacja, zwymiarowanie) oraz jako jednolitą całość dla poszczególnych zadań.

Przedmiary robót muszą obejmować zestawienie wszystkich i czynności wynikających z projektów oraz specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót.

Przedmiary stanowiąc będą podstawę do sporządzenia przez wykonawcę robót szczegółowego kosztorysu ofertowego i określenia ceny oferty w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego

na wykonanie zadań inwestycyjnych kompletnych pod względem celu, któremu mogą służyć i winny zawierać wytyczne i dane wyjściowe do ich sporządzenia.

Formularz Przedmiaru powinien zawierać wyraźne odniesienia do pozycji Specyfikacji Technicznych.

- 10.7. Kosztorys inwestorski** – należy wykonać je w formie osobnych opracowań branżowych. Kosztorysy inwestorskie należy sporządzić zgodnie z: Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym.

Założenia wyjściowe do kosztorysowania będą przedmiotem uzgodnień z Zamawiającym przed sporządzeniem kosztorysu inwestorskiego.

**10.8. Zbiorcze zestawienie kosztów**

ZZK winno zawierać zestawienie planowanych kosztów robót budowlano-montażowych z podziałem na etapy realizacji, ustalone na etapie uzgadniania koncepcji programowo – przestrzennej.

**10.9. Materiały promocyjne przedsięwzięcia:**

- a) wizualizacja multimedialna obiektu z poziomu człowieka i z lotu ptaka. Wizualizację w 3D należy wykonać jako animację przelotu. Celem filmu jest przedstawienie drogi odwiedzającego obiekt od wejścia do budynku poprzez charakterystyczne pomieszczenia i sale, ukazywać aktywność mieszkańców na zewnątrz obiektu oraz wskazywać lokalizację obiektu w mieście. Animacja powinna mieć podkład głosowy w polskiej wersji językowej omawiający główne założenia prezentowanego przedsięwzięcia. Czas trwania filmu – ok. 180 sekund. Rozdzielczość filmu 1920x1080 pikseli;
  - b) prezentacja obiektu w formie graficznej i opisowej (format A3) uwzględniająca podstawowe dane przedsięwzięcia z pokazaniem lokalizacji obiektu w mieście, planem zagospodarowania terenu, widokami elewacji i wizualizacje przestrzenne obiektu.
- Należy wykonać wizualizację multimedialną i prezentację obiektu na nośniku danych oraz 4 egz. prezentacji obiektu w formacie A3.

**11. Materiały i dane wyjściowe do projektowania** stanowią następujące załączniki do OPZ:

- 1) Granica inwestycji;
- 2) Tekst i rysunek mpzp [nr ewidencyjny 2412];
- 3) Wytyczne PWKZ:
  - a) Wytyczne PWKZ z dnia 16.08.2022r.,
  - b) Opinia PWKZ z dnia 12.07.2023r.,
  - c) Postanowienie PWKZ ws. wpisu do rejestru zabytków,
  - d) Załącznik graficzny do Postanowienia PWKZ;
- 4) Wytyczne GZDIZ i GIWK;
- 5) Schematy rzutów bud. Przy ul. Turystycznej 3;
- 6) Ikonografia – archiwalne zdjęcia terenu inwestycji;
- 7) Raport dostępności architektonicznej;
- 8) Schemat rozbudowy budynków przy ul. Radosnej (Turystyczna 3a);
- 9) Dokumentacja powykonawcza instalacji w budynku nr 3.

**Wszystkie inne materiały wyjściowe do projektowania nie wymienione powyżej Wykonawca uzyska własnym staraniem i kosztem.**

**12. Zakres uzgodnień**

**12.1. Dokumentację projektową należy uzgodnić z Interesariuszami inwestycji:**

- Zamawiającym,
- Gdańskimi Nieruchomościami (podmiotem zarządzającym),
- Użytkownikami:
  - Gdański Archipelag Kultury,
  - Rada Dzielnicy Wyspy Sobieszewskiej,
  - Wojewódzka i Miejska Biblioteka Publiczna,
  - Stowarzyszenie Przyjaciół Wyspy Sobieszewskiej,
  - Klub Emerytów i Rencistów „Bursztynek”,
- Wydział Gospodarki Komunalnej UMG,
- Wydział Projektów Inwestycyjnych UMG,  
 oraz z instytucjami i organami uzgadniającymi i opiniującymi:
- GZDiZ,



- PWKZ:
  - Opinia archeologiczna,
  - Decyzja pozwalająca na badania archeologiczne,
  - Decyzja PWKZ pozwalająca na budowę (w razie konieczności) - w związku z wszczętym postępowaniem ws. wpisu do rejestru zabytków układu ruralistycznego wsi Sobieszewo wraz z towarzyszącym jej lasem mierzejowym i relikdami kąpieliska morskiego),
  - Inne dokumenty wynikające z ww. postępowania,
- Gestorami sieci infrastrukturalnych,
- Biuro Prezydenta ds. Kultury,
- Marynarka Wojenna RP,
- Rzecznawcami ds.:
  - zabezpieczeń przeciwpożarowych,
  - bezpieczeństwa i higieny pracy i ergonomii,
  - sanitarno - higienicznych,
- Biuro Architekta Miasta – np. opiniowanie dokumentacji w zakresie projektowanej małej architektury;
- Użytkownikami urządzeń podziemnych w zakresie kolizji tych urządzeń z projektowanym uzbrojeniem i urządzeniami terenu jeżeli wystąpią,
- innymi podmiotami, instytucjami i organami, z którymi konieczność dokonania uzgodnień wyłoni się w trakcie prac projektowych.

**Uwaga: Usuwanie błędów w dokumentacji projektowej nastąpi bezzwłocznie i nieodpłatnie, w trybie reklamacji do dokumentacji projektowej.**

**Wymagane uzgodnienia winny być zawarte w:**

- projekcie architektoniczno-budowlanym (PAB)
- projekcie technicznym (PT)

Każdy projekt branżowy musi zawierać komplet odrębnych pozytywnych uzgodnień z gestorami sieci z warunkami technicznymi oraz komplet uzgodnień międzybranżowych.

### **13. Nakład dokumentacji**

Opracowania projektowe należy przekazać Zamawiającemu, w ilości egzemplarzy:

- **5 egz.** projektu zagospodarowania terenu (PZT),
- **5 egz.** projektu architektoniczno-budowlanego (PAB),
- **3 egz.** projektu technicznego (PT),
- **4 egz.** projektów wykonawczych w układzie branżowym (PW),
- **4 egz.** specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót,
- **3 egz.** przedmiarów robót dla każdej z branż,
- **2 egz.** kosztorysów inwestorskich w układzie jak przedmiary robót,
- **1 egz.** zbiorczego zestawienia kosztów

**oraz dla każdego elementu opracowania odpowiadające im pliki w wersji elektronicznej na płytach CD/DVD w ilości po 2 egz. dla każdego, w tym w wersji zamkniętej dla edycji (PDF) i w wersji edytowalnej:**

pliki tekstowe z rozszerzeniem: .doc, .rtf

pliki obliczeniowe z rozszerzeniem: .xls, .ath i .kst

pliki graficzne z rozszerzeniem: .dwg, .dgn

Format pdf wielostronicowy, rysunki w całości (bez krojenia na części) czytelne na wydruku i zoptymalizowane pod względem objętości (MB). Część opisowa ze stroną tytułową projektu oraz rysunki winny znajdować się w jednym pliku PDF.

**Forma elektroniczna i papierowa muszą być jednakowe - należy załączyć oświadczenie, że zawartość wersji elektronicznej jest identyczna z wersją papierową.**

W przypadku, gdy forma elektroniczna i papierowa nie będą jednakowe, będzie to podstawą dla Zamawiającego do odmowy podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego do czasu usunięcia rozbieżności.

### **14. Opracowanie projektowe winno spełniać wymogi określone w i tym samym być zgodne z:**

- 1) Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 2) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 3) Ustawa z dnia 19.07.2019r. o zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
  - 4) Ustawa z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska;
  - 5) Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;
  - 6) Ustawą z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 7) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
  - 8) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 29 kwietnia 2019r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie;
  - 9) Ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych i standardów technicznych;
  - 10) Ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych;
  - 11) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego;
  - 12) Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów;
  - 13) Ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej;
  - 14) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 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;
  - 15) Obowiązującymi normami projektowania i warunkami technicznymi oraz innymi powszechnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi przedmiotu zamówienia.
- 15.** Wykonawca winien na bieżąco uwzględniać w opracowaniach projektowych zmiany w przepisach i zasadach wiedzy technicznej. Dokumentacja stanowiąca przedmiot zamówienia winna odpowiadać przepisom i normom, w tym polskim normom. Dokumentacja stanowiąca przedmiot zamówienia winna spełniać wymogi określone w Prawie zamówień publicznych dla opisu przedmiotu zamówienia na roboty budowlane oraz uwzględniać inne wymogi określone w Prawie zamówień publicznych i innych przepisach dla realizacji inwestycji. Dokumentacja musi umożliwiać ogłoszenie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w sposób zgodny z przepisami i złożenie oferty dla wykonania zadania inwestycyjnego objętego dokumentacją. Dokumentacja musi umożliwiać wykonanie inwestycji w pełnym zakresie, zgodnie z przepisami, standardami, normami, zasadami sztuki budowlanej oraz zasadami wiedzy technicznej, bez wad, a także w sposób nadający się do eksploatacji.

Dokumentacja objęta zamówieniem powinna być zgodna z przepisami i zasadami wiedzy technicznej obowiązującymi na dzień przekazania dokumentacji.

- 16.** W opracowanej dokumentacji nie można stosować zapisów, które mogłyby utrudniać uczciwą konkurencję, w szczególności przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę.
- Jedynym wyjątkiem od tej zasady jest przypadek, w którym wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkt lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, jest uzasadniony specyfiką przedmiotu zamówienia i nie ma możliwości opisanie przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a Wykonawca uzyskał uprzednio pisemną zgodę Zamawiającego na takie wskazanie. W przypadku wyrażenia przez Zamawiającego pisemnej zgody na wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, wykonawca jest zobowiązany opisać w dokumentacji specyfikę przedmiotu zamówienia powodującą konieczność takiego wskazania oraz użyć przy wskazaniu słów „lub równoważny”. W takim przypadku obowiązkiem Wykonawcy jest określenie szczegółowych cech i parametrów, które umożliwią dopuszczenie towarów i urządzeń innych producentów jako równoważnych.
- W przypadku, gdy Wykonawca używa w opracowanej dokumentacji projektowej odniesień do norm, ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 11 września 2019 roku – Prawo zamówień publicznych, Wykonawca jest zobowiązany wskazać, że należy je rozumieć jako przykładowe i że dopuszcza rozwiązania równoważne

opisywanym. Wykonawca wskazuje, że ww. odniesieniu towarzyszą wyrazy „lub równoważne”. Wykonawca jest zobowiązany określić szczegółowe warunki, które umożliwią dopuszczenie innych rozwiązań jako równoważnych.

W przypadku, gdy Zamawiający użył w opisie przedmiotu zamówienia (wraz z załącznikami) znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego Wykonawcę, należy je rozumieć jako przykładowe.

W przypadku, gdy Zamawiający odniósł się do norm, ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy Pzp, Zamawiający wskazuje, iż należy je rozumieć jako przykładowe. Zamawiający, zgodnie z art. 101 ust. 4 ustawy Pzp, dopuszcza w każdym przypadku zastosowanie rozwiązań równoważnych opisywanych w treści OPZ wraz z załącznikami.

Każdorazowo, gdy wskazana jest w OPZ wraz z załącznikami norma, ocena techniczna, specyfikacja techniczna lub system referencji, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy Pzp, należy przyjąć, że w odniesieniu do niej użyto sformułowania „lub równoważna”.

Wykonawca, który, na etapie realizacji umowy, powołuje się na rozwiązania równoważne jest zobowiązany wykazać, że oferowane przez niego usługi spełniają wymagania określone przez Zamawiającego.

**17. Dokumentacja powinna być wykonana w języku polskim**, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, ze sztuką budowlaną oraz powinna być opatrzona klauzulą o kompletności i przydatności z punktu widzenia celu, któremu ma służyć;

**18.** Dokumentacja określająca przedmiot zamówienia winna odpowiadać przepisom i normom, w tym polskim normom, a także wymaganiom technicznym niezbędnym dla wykonania zadania inwestycyjnego w pełnym zakresie oraz w sposób nadający się do eksploatacji i bez wad.

**19. Wykonawca w wynagrodzeniu ryczałtowym winien uwzględnić koszt:**

- 1) wykonania aktualnego podkładu geodezyjnego dla celów projektowych w skali 1:500 do celów projektowych na płycie CD wraz z 2 egz. odbitki z pokolorowanym uzbrojeniem dla Zamawiającego;
- 2) sporządzenia wniosków o wydanie warunków technicznych i opinii niezbędnych dla wykonania zamówienia oraz ich uzyskania;
- 3) Inwentaryzacji obiektu do celów projektowych;
- 4) przygotowania materiałów roboczych, przeznaczonych do zaopiniowania, uzgodnienia, weryfikacji lub prezentacji na spotkaniach;
- 5) innych materiałów i danych wyjściowych, które wykonawca uzna za niezbędne do kompletności prac projektowych, a które nie zostały wymienione w niniejszym zestawieniu;
- 6) uzyskania wszystkich opinii i uzgodnień oraz sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów;
- 7) sporządzenia wniosków o odstępstwa od przepisów wraz z uzyskaniem odstępstw;
- 8) sporządzenia wniosków o wydanie warunków usunięcie kolizji z istniejącym uzbrojeniem oraz ich uzyskania;
- 9) dokonania przez Wykonawcę wszelkich poprawek, uzupełnień, modyfikacji w dokumentacji, także w przypadku, gdy konieczność wprowadzenia takich poprawek, uzupełnień i modyfikacji wystąpi po przyjęciu przez Zamawiającego przedmiotu zamówienia i zapłacie za jego wykonanie oraz zapewnienie świadczenia usług nadzoru autorskiego na etapie realizacji robót;
- 10) Wszystkie inne materiały wyjściowe do projektowania nie wymienione powyżej Wykonawca uzyska własnym staraniem i kosztem;
- 11) **Usuwanie ewentualnych błędów w dokumentacji projektowej nastąpi bezzwłocznie i nieodpłatnie, w trybie reklamacji do dokumentacji projektowej.**

**20. Ustalenia dotyczące harmonogramu współpracy Wykonawcy z Zamawiającym:**

- 1) **W ciągu 7 dni roboczych** od dnia zawarcia umowy Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu: skład całego zespołu projektowego oraz tabelę kontaktową do poszczególnych Projektantów. Każdorazowa zmiana zespołu projektowego będzie wymagała zgody Zamawiającego;
- 2) **Najpóźniej 10 dni roboczych** od dnia zawarcia umowy odbędzie się pierwsze spotkanie robocze (narada techniczna) Wykonawcy z Zamawiającym;

- 3) **W ciągu 14 dni roboczych** od dnia zawarcia umowy **Wykonawca jest zobowiązany dostarczyć Zamawiającemu** szczegółowy harmonogram prac projektowych zawierający terminy między innymi:
- opracowania mapy do celów projektowych,
  - wykonania inwentaryzacji szczegółowej istniejących budynków i terenu wraz z jego uzbrojeniem,
  - sporządzenie ekspertyz i orzeczeń technicznych,
  - sporządzenia 2 wariantów koncepcji,
  - przekazania dokumentacji do uzgodnienia końcowego,
  - pozyskania Decyzji PWKZ pozwalającej na budowę dla otoczenia modernizowanych budynków (ze względu na planowany wpis do rejestru zabytków obszaru ruralistycznego Wyspy Sobieszewskiej),
  - pozyskania Decyzji PMG pozwalającej na budowę;
- oraz innych istotnych terminów związanych z realizacją zadania.

Koszty uzgodnień, weryfikacji lub prezentacji na spotkaniach należą uwzględnić w wynagrodzeniu ryczałtowym. Zamawiający zastrzega sobie prawo wglądu do prac nad opracowaniem, w trakcie jego sporządzania.

#### **21. Wymagania dotyczące zespołu projektowego:**

- Wykonawca zobowiązany jest **w ciągu 7 dni roboczych** od daty zawarcia umowy przekazać Inwestorowi: skład całego zespołu projektowego oraz tabelę kontaktową do poszczególnych Projektantów. Każdorazowa zmiana zespołu projektowego będzie wymagała zgody Zamawiającego;
- Wykonawca zapewni udział w opracowaniu projektu osób posiadających uprawnienia w odpowiedniej specjalności, w tym wymagane przez przepisy obowiązującego prawa oraz wzajemne skoordynowanie techniczne wykonanych przez te osoby opracowań projektowych, zapewniające uwzględnienie zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w procesie budowy, z uwzględnieniem specyfiki projektowanych obiektów budowlanych;
- W zakresie przedmiotu zamówienia jest również dokonanie przez Wykonawcę wszelkich poprawek, uzupełnień, modyfikacji w dokumentacji, których wykonanie będzie wymagane dla uzyskania pozytywnej oceny i przyjęcia dokumentacji przez instytucje dokonujące oceny i kwalifikacji, także w przypadku, gdy konieczność wprowadzenia takich poprawek, uzupełnień i modyfikacji wystąpi po przyjęciu przez Zamawiającego przedmiotu zamówienia i zapłacie za jego wykonanie;
- Wykonawca zobowiązany jest do przejęcia na siebie pełnej odpowiedzialności za wszelkie skutki finansowe mogące powstać z roszczeń posiadaczy praw autorskich i praw zależnych wynikających z ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych wynikających z działań Wykonawcy.

#### **22. Zasady współpracy Zamawiającego z Wykonawcą w zakresie opracowania dokumentacji:**

- Wykonawca w ramach niniejszego zamówienia jest zobowiązany do:
  - bieżącej współpracy z Zamawiającym, Użytkownikami oraz wymienionymi powyżej jednostkami administracji publicznej na każdym etapie wykonania zadania,
  - przedstawiania sprawozdania z zaawansowania prac i przedstawiania ewentualnych problemów wymagających rozstrzygnięcia na naradach roboczych odbywanych w siedzibie Zamawiającego,
- Wykonawca zobowiązany jest przedstawić Zamawiającemu szczegółowy Raport miesięczny dotyczący postępu prac projektowych wraz z określeniem ewentualnych zagrożeń i tematów wymagających wyjaśnień- do piątego dnia miesiąca następującego po okresie raportowania;
- Kontakty pomiędzy stronami odbywać się będą w terminach i miejscach obustronnie ustalonych.
- Wszystkie ustalenia dokonywane będą wyłącznie na piśmie;
- Zamawiający zastrzega sobie prawo wglądu do prac nad opracowaniem, w trakcie jego sporządzania.**

#### **23. Wymagania:**

- Do obowiązków Wykonawcy należy uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień, odstępstw i opinii oraz pozyskanie Decyzji PMG pozwalającej na budowę;
- Wykonawca zobowiązany jest do ustanowienia kierownika projektu, do obowiązków, którego będzie należało m. in. sprawowanie nadzoru nad przebiegiem procesu projektowego pod kątem zgodności z warunkami określonymi w zawartej umowie;
- Wykonawca zapewni udział w opracowaniu projektu osób posiadających uprawnienia w odpowiedniej specjalności, w tym wymagane przez przepisy obowiązującego prawa oraz wzajemne skoordynowanie techniczne wykonanych przez te osoby opracowań projektowych, zapewniające uwzględnienie zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w procesie budowy, z uwzględnieniem specyfiki projektowanych obiektów budowlanych;
- Należy zastosować technologie i rozwiązania dające pewność zachowania trwałości projektu;

- 5) W zakresie przedmiotu zamówienia jest również dokonanie przez Wykonawcę wszelkich poprawek, uzupełnień, modyfikacji w dokumentacji, których wykonanie będzie wymagane dla uzyskania pozytywnej oceny i przyjęcia dokumentacji przez instytucje dokonujące oceny i kwalifikacji, także w przypadku, gdy konieczność wprowadzenia takich poprawek, uzupełnień i modyfikacji wystąpi po przyjęciu przez Zamawiającego przedmiotu zamówienia i zapłacie za jego wykonanie;
- 6) Należy dążyć do uzyskania efektu rzeczowego określonego w niniejszym opisie przedmiotu zamówienia przy jak najmniejszych nakładach finansowych;
- 7) Wykonawca zobowiązany jest do przejścia na siebie pełnej odpowiedzialności za wszelkie skutki finansowe mogące powstać z roszczeń posiadaczy praw autorskich i praw zależnych wynikających z ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych wynikających z działań Wykonawcy.

#### 24. Narady techniczne

- 1) Zakłada się zorganizowanie narad technicznych w siedzibie DRMG:
  - a) na wezwanie Zamawiającego, nie częściej niż 2 razy w miesiącu – spotkanie cykliczne związane z zaawansowaniem prac projektowych,
  - b) w spotkaniu winien uczestniczyć cały Zespół Projektowy gdy Zamawiający skieruje takie wezwanie,
  - c) w przypadku nieusprawiedliwionej absencji kogokolwiek z wezwanych członków Zespołu Projektowego (dotyczy pkt a i b) naliczane będą kary umowne;
- 2) Wymagane jest by w ciągu **10 dni roboczych** od dnia zawarcia umowy odbyło się pierwsze spotkanie robocze z Zamawiającym;
- 3) Na w/w naradach, na bieżąco, będą omawiane wszystkie sygnalizowane przez projektantów oraz interesariuszy inwestycji problemy i ryzyka;
- 4) Narady będą mogły odbywać się z udziałem Interesariuszy (patrz ust. 12).

#### 25. Nadzór autorski

- 1) Zamawiający wymaga, aby Wykonawca zobowiązał się przyjmując do wykonania niniejsze zamówienie do świadczenia usług nadzoru autorskiego na etapie realizacji przedsięwzięcia, nie dłużej jednak, niż w okresie 4 lat od daty odbioru ostatniego elementu Przedmiotu Zamówienia.
- 2) W ramach nadzoru autorskiego Wykonawca zobowiązany jest, na wezwanie Zamawiającego, m.in. do:
  - stwierdzenia w toku wykonywania robót budowlanych zgodności ich realizacji z projektem w zakresie wskazanym przez Zamawiającego,
  - uzgadniania i wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie zgłaszanych przez Wykonawcę lub Zamawiającego,
  - wyjaśniania wątpliwości powstałych w toku realizacji zadania,
  - czuwania by zakres wprowadzonych zmian nie spowodował istotnej zmiany zatwierdzonego projektu budowlanego,
  - brania udziału w naradach technicznych, w odbiorze częściowym i ostatecznym, co na potrzeby wynagrodzenia jest traktowane jako nadzór na budowie.
- 3) Zgoda Projektanta na wprowadzenie do dokumentacji projektowej zmian rozwiązań projektowych, w czasie realizacji winna być udokumentowana poprzez:
  - zapisy na rysunkach, wchodzących w skład dokumentacji projektowej opatrzone datą i podpisem projektanta;
  - rysunki zamienne, szkice i inne opracowania projektowe opatrzone datą, podpisem projektanta oraz informacją, jaki element zastępują;
  - wpisy do dziennika budowy;
  - protokoły i notatki służbowe, podpisane przez Projektanta i Zamawiającego.

Uwaga: usuwanie błędów w dokumentacji projektowej, nastąpi bezzwłocznie i nieodpłatnie, w trybie reklamacji do dokumentacji projektowej.

#### 26. Rękojmia i gwarancja

W wynagrodzeniu ryczałtowym za kompleksowe wykonanie przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić wszelkie koszty związane z obowiązkami Wykonawcy w okresie rękojmi i gwarancji.

#### 27. Załączniki do OPZ

- 1) Granica inwestycji;

- 2) Tekst i rysunek mpzp [nr ewidencyjny 2412];
- 3) Wytyczne PWKZ:
  - a) Wytyczne PWKZ z dnia 16.08.2022r.,
  - b) Opinia PWKZ z dnia 12.07.2023r.,
  - c) Postanowienie PWKZ ws. wpisu do rejestru zabytków,
  - d) Załącznik graficzny do Postanowienia PWKZ;
- 4) Wytyczne GZDIZ i GIWK;
- 5) Schematy rzutów bud. Przy ul. Turystycznej 3;
- 6) Ikonografia – archiwalne zdjęcia terenu inwestycji;
- 7) Raport dostępności architektonicznej;
- 8) Schemat rozbudowy budynków przy ul. Radosnej (Turystyczna 3a);
- 9) Dokumentacja powykonawcza instalacji w budynku nr 3.