

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

(OPZ)

Opracowanie dokumentacji projektowej z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz z pełnieniem nadzoru autorskiego dla zadania pod nazwą: „Centrum Aktywności Lokalnej w budynku Przepompowni w Nowym Porcie”.

1. Zamawiający

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 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych, zwanej dalej „ustawą” lub „ustawą Pzp”.

3. Przedmiot zamówienia

3.1. Przedmiotem zamówienia jest **opracowanie dokumentacji projektowej z pozyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę oraz z pełnieniem nadzoru autorskiego dla zadania pod nazwą: „Centrum Aktywności Lokalnej w budynku Przepompowni w Nowym Porcie”.**

W ramach zamówienia przewiduje się opracowanie kompletnej **dokumentacji projektowej na przebudowę budynku, remont i adaptację wnętrza, jak również zagospodarowanie otoczenia** dawnej przepompowni, tak aby możliwe było efektywne realizowanie funkcji społecznych w ramach projektu Rewitalizacja Nowego Portu z Twierdzą Wisłoujście etap III Programu Rewitalizacji Obszaru Nowego Portu.

Jest to ważne zadanie w ramach tzw. działań miękkich, stworzenia instytucji pomocowej, wspierającej mieszkańców rewitalizowanej dzielnicy. Inwestycja ma funkcję nie tylko społeczną jak również materialną, gdyż planowana renowacja i adaptacja zabytkowego budynku wraz z zagospodarowaniem terenu podniosą walor estetyczny tak samego budynku, jak również jego otoczenia.

3.2. Celem sporządzenia dokumentacji projektowej jest otwarcie Centrum Aktywności Lokalnej oraz umożliwienie instytucjom pomocowym z Nowego Portu działanie na rzecz miejscowej społeczności w lepszych warunkach lokalowych i w szerszym wachlarzu działań integrujących i aktywizujących osoby w potrzebie. Remont elewacji Przepompowni i zagospodarowana przestrzeń przyszłego Centrum podniesie estetykę wnętrza kwartału ulic Na Zaspę, Rybołowców i Wolności, co będzie mogło stać się w przyszłości kolejnym impulsem do dalszej estetyzacji Nowego Portu rękami jego mieszkańców w prywatnych przestrzeniach, jak również i wspólnych. Inwestycja ta jest odpowiedzią na zgłaszane potrzeby mieszkańców w trwającym procesie rewitalizacji. Jej działanie powinno rozwiązać obecne problemy z brakiem ogólnodostępnego miejsca do spędzania wolnego czasu, opieki nad dziećmi, doksztalcaniem się i pozyskiwaniem nowych umiejętności oraz innych usług świadczonych w społeczności lokalnej.

Celem projektu jest podniesienie standardu budynku Przepompowni wraz z przywróceniem mu oryginalnej formy architektonicznej. Przestrzeń Przepompowni ma być zaprojektowana w taki sposób, aby odpowiadała na codzienne potrzeby mieszkańców dzielnicy, tj. umożliwiała korzystanie z bogatej oferty kulturalnej, z aktywnego spędzania

wolnego czasu i pracy terapeutycznej oraz stwarzała im możliwość spędzania czasu w sposób kreatywny, podnoszący dobrostan i jakość życia poprzez: samorozwój, wymianę wiedzy i doświadczenia oraz międzypokoleniową integrację. Zagospodarowana, estetyczna przestrzeń ma stać się nie tylko miejscem spotkań i relaksu, ale również impulsem do poprawy estetyki pozostałych podwórek w tym kwartale i być może, też innych prywatnych podwórek należących do użytkowników przyszłego Centrum Aktywności Lokalnej. Jakość i użyteczność zagospodarowanego terenu centrum ma pełnić funkcję edukacyjną. Poprawa estetyki najbliższego otoczenia znacznie poprawi jakość życia. Teren wokół Przepompowni powiększy przestrzeń do działań społecznych: gier i wydarzeń integracyjnych, zajęć terapeutycznych i fizycznych na świeżym powietrzu, tworzenia galerii zewnętrznej, jako wyrazu ekspresji mieszkańców Nowego Portu. 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).

Obowiązkowo w dokumentacji projektowej należy wprowadzić zapisy dotyczące wdrożenia warunków DNSH – „Do No Significant Harm” (Nie Czyń Znaczącej Szkody). Czyli zasady nakładające obowiązek prowadzenia inwestycji tak, aby nie wyrządzać poważnych szkód środowiskowych ani społecznych.

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. Zamawiający rekomenduje uwzględnienie w zamawianych dokumentacjach możliwych rozwiązań dotyczących energooszczędności, a jeżeli okaże się to ekonomicznie zasadne, zastosowanie odnawialnych źródeł energii, systemu wody szarej itp.

3.3. Opis inwestycji

Lokalizacja: Planowana inwestycja znajduje się w zachodniej części Nowego Portu, na styku z traktem spacerowo-usługowym przy ul. Na Zaspę. Przy tej ulicy znajdują się, oprócz budynków mieszkalnych: ZSO nr 5 – IV LO, supermarkety, sklepy spożywcze, bary i inne usługi.

Inwestycja zlokalizowana jest na działkach gminnych: budowlanych nr 87, 86 obręb 060 oraz części działki drogowej nr 52 obręb 060. Budynki i teren działek pozostają w zarządzie Gdańskich Nieruchomości oraz części działki drogowej nr 52 obręb 060 będącej w zarządzie Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni. Teren inwestycji objęty jest granicami **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** Nowy Port - Wschód w mieście Gdańsku (Uchwała RMG Nr XXIV/715/04 z dnia 27.05.2004 r.) i nr ewidencyjnym [0405] oraz liniami rozgraniczającymi terenu funkcjonalnego tego planu: 012-31, zabudowa mieszkaniowo-usługowa ekstensywna.

3.4. Charakterystyczne parametry zabudowy i terenu inwestycji:

1) Budynek Przepompowni:

Funkcjonował od 1902 roku jako przepompownia ścieków *Neufahrwasser*. Jest to ceglany budynek jednokondygnacyjny w części wschodniej (dawna hala przepompowni) i dwukondygnacyjny w części zachodniej, obecnie mieszkalnej, kryty dachem dwuspadowym, krytym papą. Budynek nie jest podpiwniczony. W środkowej części hali znajduje się niecka. Budynek jest w złym stanie technicznym, który pogłębił się na skutek pożaru, który strawił jego drewniane części w 2024 roku. Wszystkie otwory okienne zabite są płytami wiórowymi. Na murach graffiti.

Parametry budynku:

- Pow. użytkowa hali: 183,00 m²,
- Pow. użytkowa mieszkalna: 181,45 m²,
- Pow. użytk. budynku: 364,45 m²,
- Pow. zabudowy: 356,00 m²,
- Kubatura budynku: 2.589,00 m³.

2) Zagospodarowanie terenu:

Na terenie znajdują się pozostałości małych obiektów ceglanych planowanych do rozbioru. Teren jest zanieczyszczony śmieciami, ogrodzony płotem w złym stanie technicznym, roślinność zaś nie jest przez nikogo pielęgnowana. Pośród ruderalnej zieleni widoczne są nieliczne wydepczyska.

Centrum Aktywności Lokalnej znajdować się będzie na działce nr 87. Działka gminna nr 86 stanowić będzie wejście i dojazd do przyszłej instytucji społecznej. Lokalizacja dojścia, dojazdu powinna umożliwiać zabudowę działki w przyszłości.

- Powierzchnia działki nr 87 obręb 060 = 2.235,00 m²,
- Powierzchnia działki nr 86 obręb 060 = 837,00 m²,
- Pow. 45 metrowego odcinka działki drogowej nr 52 obręb 060 = 884,00 m².

4. Zakres prac projektowych obejmuje wszystkie prace i czynności konieczne dla wykonania zadania, w szczególności:

4.1. Opracowania przedprojektowe do sporządzenia przez Wykonawcę:

- 1) Mapa do celów projektowych w skali 1:500.
- 2) Inwentaryzacja budynku dawnej przepompowni oraz terenu inwestycji
- 3) Ekspertyza techniczna konstrukcyjno-budowlana budynku Przepompowni w zakresie projektowanej adaptacji. Ekspertyza musi zostać sporządzona przez rzeczoznawcę budowlanego w branży konstrukcyjnej. Prace odkrywkowe na terenie inwestycji winny być, o ile to konieczne, wykonywane pod nadzorem saperskim. Ekspertyza techniczna konstrukcyjno-budowlana w zakresie m.in.:
 - stanu technicznego fundamentowania, ścian nośnych, stropów, schodów i więźby dachowej,
 - oceny montażu dźwigu osobowego na piętro budynku,
 - stanu izolacji przeciwwilgociowych fundamentowania i dachu,
 - stanu izolacji termicznych podłogi parteru, ścian zewnętrznych i połaci dachowych,
 - stanu technicznego stolarki drzwiowej zewnętrznej;
- 4) Program Prac Konserwatorskich (PPK) wraz z inwentaryzacją konserwatorską, zabytkoznawczą analizą wartościującą budynek pod kątem zachowanych wartości zabytkowych lub inne niezbędne opracowania, wymagane przez organy zatwierdzające.
- 5) Dokumentacja geotechniczna.
- 6) Ekspertyza mykologiczna obiektu.
- 7) Ekspertyza kominiarska.
- 8) Inwentaryzacja przyrodnicza, w tym chiropterologiczna i ornitologiczna.
- 9) Dokumentacja dendrologiczna inwestycji tj. inwentaryzacja istniejącej zieleni wraz ze strefami ochrony drzew i krzewów (SOD), operat dendrologiczny oraz projektu ochrony zieleni (POZ).
- 10) Warunki techniczne i realizacyjne, porozumienia, zgody i pozwolenia, związane z przyłączeniem lub zmianą istniejących przyłączy obiektów do sieci zewnętrznych oraz układu komunikacyjnego.
- 11) Inne opracowania, których wykonanie okaże się niezbędne w trakcie prac projektowych.

4.2. Projekt koncepcyjny poprzedzony **dwuwariantową koncepcją architektoniczną** w zakresie adaptacji obiektu. Koncepcje zawierać mają wynik badań m. in. możliwości budowy antresoli, wykorzystania/wyeksponowania basenu/niecki wraz ze wstępnym kosztorysem i mają spełniać wszystkie wytyczne wskazane w OPZ. Po wyborze jednego wariantu przez interesariuszy inwestycji zostanie sporządzony jeden Projekt koncepcyjny;

W skład Projektu koncepcyjnego powinny wchodzić:

- opis techniczny rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych, technologicznych i instalacyjnych,
- plan sytuacyjny zagospodarowania terenu wykonany na aktualnym podkładzie geodezyjnym w skali 1:500,
- 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,
- szacunkowy kosztorys,

Projekt koncepcyjny powinien dostarczyć wszystkich niezbędnych informacji w sposób umożliwiający Zamawiającemu i interesariuszom inwestycji zaopiniowania jej. Ostateczna akceptacja nastąpi na podstawie uzyskanych pozytywnych opinii lub pozytywnych stanowisk Interesariuszy inwestycji, tj.:

- Zamawiającego,

- Gdańskich Nieruchomości (podmiot zarządzający),
- Wydział Projektów Inwestycyjnych UMG,
- Wydział Rozwoju Społecznego UMG, w tym w zakresie dostępności,
- Biura Rozwoju Gdańska.
- Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii dla Projektu Konceptyjnego możliwe będzie przystąpienie do prac związanych z opracowaniem projektu budowlanego i dokumentacji wykonawczej.

4.3. Materiały promocyjne przedsięwzięcia:

1) Wizualizacja multimedialna, na podstawie opracowanego przez Wykonawcę modelu 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, ukazanie aktywności mieszkańców na zewnątrz obiektu oraz wskazywanie lokalizacji 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.

2) 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 wizualizację przestrzenne obiektu (wizualizacje w 10 różnych ujęciach projektu). Należy wykonać wizualizację multimedialną i prezentację obiektu w 2 egz. wydrukowanych w formacie A3.

4.4. Projekt przebudowy, adaptacji i renowacji istniejącego budynku Przepompowni:

- 1) Projekt niezbędnych rozbiórek;
- 2) Dokumentacja projektowa w poszczególnych zakresach:
 - a) Projekt wnętrza hali: zaprojektowanie pomieszczenia powinno umożliwiać szybkie przearanżowanie go w zależności od przewidzianych aktywności, tj. np.: warsztatów stolarskich, krawieckich i malarskich, zajęć ruchowych z możliwością wykorzystania sprzętów sportowych (w tym podwieszanych) lub wydarzeń kulturalnych, takich, jak: kameralne koncerty, wernisaże, spotkania towarzyskie lub z ciekawymi ludźmi. W ramach warsztatów dopuszcza się również tematykę obrotu towarów w gospodarstwach domowych: kulinarne promujące ideę „zero waste”, warsztaty z tematyki recyklingu i segregacji odpadów, zajęcia edukacyjne w zakresie filozofii „less waste” i idei gospodarki obiegu zamkniętego, tworzenie przydomowych ogródków w myśl zasady „urban farming”, Należy zweryfikować możliwość podziału hali na 2 lub 3 pomieszczenia (ścianki mobilne), możliwość budowy antresoli oraz możliwość wykorzystania/wyeksponowania niecki basenowej.
 - Projekt wnętrza z dużym naciskiem na wysoki poziom estetyki i jakość materiałów wykończeniowych.
 - Projekt logo Centrum wraz z lokowaniem go jako części wystroju wnętrz.
 - Projekt podstawowego wyposażenia hali: oświetlenie (dla wszystkich funkcji), rzutnik/rzutniki z projektorem/projektorami. Stoły warsztatowe składane, krzesła sztaplowane, pomieszczenia magazynowe do przechowywania sprzętu.
 - Zaprojektowane oświetlenie ma spełniać rolę funkcjonalną, ale również budującą walor estetyczny wnętrza lub wymagany nastrój,
 - b) Projekt części dwukondygnacyjnej budynku:
 - 1 lub 2 pomieszczenia biurowe dla organizacji realizującej działania społeczne.
 - Pomieszczenia mogące pełnić funkcję pokoi do indywidualnego poradnictwa psychologicznego, socjalnego, pedagogicznego lub logopedycznego, funkcję pokoi wyciszenia, gabinetów do pracy zdalnej itp.
 - Pomieszczenie szatni do przechowywania odzieży wierzchniej użytkowników.
 - Kuchnia / aneks kuchenny wyposażony w dwa zlewozmywaki oraz niezbędne urządzenia i sprzęt gospodarstwa domowego. Przestrzeń aneksu kuchennego powinna umożliwić swobodne przygotowanie posiłków dla lub przez uczestników zajęć – umożliwiać prowadzenie np. warsztatów kulinarnych.
 - Jadalnia - dopuszcza się połączenie z aneksem kuchennym,
 - c) Projekt węzła sanitarnego:
 - komfortka/ pomieszczenie z przewijakiem dla osób dorosłych, umożliwiające przewinięcie dorosłej osoby ze szczególnymi potrzebami w pozycji leżącej (dopuszczalne jest połączenie komfortki z toaletą dla osób z

niepełnosprawnościami, pod warunkiem spełnienia wszystkich wymagań Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- toalety, osobno dla kobiet i mężczyzn (zalecana jest jedna toaleta dla 10 uczestników) wyposażone w natryski i ścienne suszarki do włosów)
 - odrębna toaleta dla personelu;
 - podłoga i ściany w pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych wykonane tak, aby było możliwe łatwe utrzymanie czystości, ściany do wysokości co najmniej 2 metrów powinny być pokryte materiałami zmywalnymi, nienasiąkliwymi i odpornymi na działanie wilgoci oraz materiałami nietoksycznymi odpornymi na działanie środków dezynfekcyjnych
 - zamykane pomieszczenie do przechowywania sprzętu i środków utrzymania czystości,
 - węzeł sanitarny umieszczony w takim miejscu, aby możliwe było korzystanie z niego zarówno od strony hali jak i obecnej części mieszkalnej.
 - niezbędnym elementem wyposażenia węzła sanitarnego jest pralka automatyczna i suszarka.
 - Uwaga: projekt ma zapewniać możliwość swobodnego przejścia pomiędzy halą, a obecną częścią mieszkalną bez konieczności wychodzenia użytkowników budynku na zewnątrz.
- d) Projekt dźwigu osobowego oraz wygodnego dojazdu do niego od nawierzchni wejścia do budynku dla osób z niepełnosprawnościami ruchową,
- e) Do zadań Wykonawcy będzie należało optymalne wykorzystanie dostępnych przestrzeni z zaprojektowaniem części wspólnych (celem zaoszczędzenia powierzchni użytkowych), wykorzystywanych przez wszystkich użytkowników Centrum,
- f) Projekt renowacji elewacji - ekspozycja i renowacja zabytkowych elementów budynku oraz podlegających ochronie konserwatorskiej: charakteru budynku i detalu architektonicznego: : detali szczytu dachowego, ceglanych nadproży, itp., Oczyszczenie ceglanych murów z graffiti oraz zabezpieczenie ich przed ponownym zamalowaniem,
- g) Projekt oświetlenia (iluminacji) zabytkowego obiektu wraz z projektem monitoringu budynku i jego otoczenia,
- h) Projekt szyldu Centrum wraz z jego logo oraz projekt jego lokalizacji wraz z ew. iluminacją,
- i) Projekt komunikacji wraz z systemem informacji wizualnej z uwzględnieniem zasady uniwersalnego projektowania: winda, pochylnie, platformy przyschodowe, wizualne i przestrzenne oznaczenia na korytarzach i schodach,
- j) Projekt termicznej i przeciwwilgociowej ochrony budynku: ocieplenie budynku od wewnątrz, opcjonalnie pogłębienie kondygnacji parteru,
- k) Projekty przyłączy i sieci,
- l) Projekt stropów, więźby dachowej i połączeń dachowych wraz z warstwami izolacji przeciwwilgociowych i termicznych,
- m) Projekt instalacji piorunochronnej;
- n) Projekt aranżacji wnętrz wraz z kładami ścian,
- o) Projekt wyposażenia wnętrz (stałego i ruchomego),
- p) Projekt instalacji w budynku: sanitarnej z uwzględnieniem wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, elektrycznej i teletechnicznej;
- q) Projekt instalacji grzewczej budynku, zgodnie z zaleceniem planu miejscowego „ogrzewania budynku do ogólnomiejscowej sieci ciepłowniczej” (karta terenu 012-31 ust. 18 pkt 3).

4.5. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji:

- 1) Projekt rozbiórek;
- 2) Projekt zagospodarowania zapraszający do wejścia na teren Centrum, który ma stworzyć poczucie miejsca bezpiecznego, przyjaznego gościom, o wysokich walorach estetycznych, jednak prostych i wyważonych w formie jako tło dla przyszłych wystaw, wydarzeń kulturalnych, warsztatów kreowanych przez użytkowników Centrum;
- 3) Na terenie Centrum należy zaprojektować wg indywidualnych projektów:
 - a) wiatę piknikową z paleniskiem,

- b) wypłaszczone miejsce o utwardzonej naturalnej powierzchni, jako miejsce na potańcówki, gry na świeżym powietrzu (koszykówka, siatkówka, badminton i inne) lub zewnętrzne wystawy, wydarzenia kulturalne, warsztaty itp. Na styku z tym miejscem należy zaprojektować rozdzielnię z gniazdami przełączeniowymi: siłowymi i 230V oraz bezpośredni dostęp do wody. Do przepracowania z GIWK ewentualny montaż poidelka na terenie CAL,
- c) mały plac zabaw z naturalnych materiałów: drewno, grube liny i rośliny, np. tunel z wierzb lub w formie ścieżki zdrowia na terenie Centrum (pomiędzy wejściami),
- d) ławki, siedziska, stoły, leżaki lub hamaki oraz kosze na śmieci,
- e) magazyn do przechowywania narzędzi ogrodniczych i mebli ogrodowych,
- f) wiatę śmietnikową -wyznaczenie miejsca na działce 87 obręb 060 przeznaczonego na punkt gromadzenia odpadów (przy granicy z działkami 70/2 oraz 71/2 obręb 060) mogącego obsługiwać również sąsiadujące budynki mieszkalne.
- g) dojazdy z dwóch stron: przez działki gminne nr 86, 73, 75 i 77, w tym droga pożarowa,
- h) miejsca postojowe dla samochodów osobowych i dla osób niepełnosprawnych,
- i) wejścia na teren Centrum z kilku stron.
- j) ścieżki spacerowe z niskim oświetleniem, łączące wszystkie wejścia,
- k) trwałe, wandaloodporne ogrodzenie całego terenu, część ogrodzenia od strony wewnętrznej przygotować pod możliwość malowania murali,
- l) zachowanie istniejącej zieleni oraz retencja wód opadowych *in situ* w jak największym stopniu,
- m) ogród deszczowy i ogród społeczny,
- n) fakultatywnie: projekt elementu wodnego w przestrzeni terenu, nawiązującego do dawnej funkcji Przepompowni;
- 4) Odpowiednio dobrane oświetlenie terenu (w tym wjazdów) z minimalizacją oddziaływania oświetlenia na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową. Zaprojektowane oświetlenie terenu ma spełniać rolę funkcjonalną, ale również ma kreować unikalny walor estetyczny, budujący oczekiwany nastrój w zależności od odbywających się na terenie wydarzeń,
- 5) Monitoring terenu,
- 6) Zaprojektowanie przyłączy: wod-kan, elektrycznych i teletechnicznych do obsługi wydarzeń kulturalnych: nagłośnienie i oświetlenie miejsca wydarzenia,
- 7) Projekt ochrony przeciwpożarowej z wymaganą ilością i lokalizacją hydrantów,
- 8) Zaprojektowanie przyłącza na zewnątrz budynku dla wody ogrodowej (powiązane z systemem gromadzenia wody opadowej);
- 9) Nasadzenia zieleni; tylko gatunkami roślin rodzimych. Krzewy i rośliny łatwe w utrzymaniu.
- 10) Ochrona zieleni

Wykonawca w ramach dokumentacji projektowej zobowiązany jest do sporządzenia dokumentacji dendrologicznej inwestycji tj. inwentaryzacji istniejącej zieleni wraz ze strefami ochrony drzew i krzewów (SOD), operatu dendrologicznego oraz projektu ochrony zieleni (POZ). Dokumentacja dendrologiczna powinna zostać opracowana z uwzględnieniem obowiązujących przepisów, uzgodnień oraz procedur, w tym **załącznika nr 4 do OPZ** tj. Standardami prac związanymi z projektowaniem i zakładaniem zieleni oraz ochroną przyrody oraz zgodnie z Zarządzeniem nr 279/25 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 14 lutego 2025 r. w sprawie wprowadzania „Gdańskiej Karty dla Drzew” (z późniejszymi zmianami; dalej jako „Zarządzenie”).

Dokumentacja dendrologiczna w szczególności powinna:

- zostać uzgodniona z zarządcą terenu;
- zostać sporządzona przez osobę/osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zgodnie z Zarządzeniem (Standardami ochrony drzew i innych form zieleni w procesie inwestycyjnym);
- w zależności od przyjętych rozwiązań projektowych dla inwestycji i w sytuacji, gdy nie jest możliwa całkowita rezygnacja z robót w obrębie SOD, przewidywać dopuszczalne odstępstwa od zakazu prowadzenia robót w obrębie SOD zgodnie z Zarządzeniem (w szczególności Standardami ochrony drzew i innych form zieleni w procesie inwestycyjnym) wraz z oznaczeniem miejsc i wytycznych w zakresie prowadzenia robót, w uzgodnieniu z zarządcą terenu;
- uwzględniać aktualizację mapy (mapa do celów projektowych lub mapa do celów opiniotawczych) w zakresie niezbędnym do prawidłowej realizacji dokumentacji;

- uwzględniać zalecenia dla opracowań projektowych zgodnie z Zarządzeniem (w szczególności Standardami ochrony drzew i innych form zieleni w procesie inwestycyjnym) oraz **załącznikiem nr 4** do OPZ.
- zawierać wytyczne dotyczące zabezpieczeń zieleni w zależności od fazy projektowej opracowań;
- zawierać opis pielęgnacji zieleni;
- zawierać wskazania dotyczące ochrony siedlisk;
- uwzględniać bieżące aktualizację w toku prac.

Wykonawca powinien przewidywać w rozwiązaniach projektowych technologie minimalizujące kolizje z zielenią oraz sposób utrzymania lub poprawy warunków siedliskowych po zakończeniu inwestycji. Prace związane z ochroną zieleni zgodnie z dokumentacją dendrologiczną, powinny być ujęte w projektach wykonawczych/technicznych, przedmiarach, kosztorysach, specyfikacjach technicznych.

Wykonawca jest zobowiązany także do zapisu informacji o drzewach zgodnie ze standardem cyfrowego zapisu informacji o drzewach na terenie miasta Gdańska zgodny z wymaganiami systemu GeoGdańsk i przekazania opracowanych w ten sposób danych Zamawiającemu.

Wykonawca, zobowiązany jest do przedstawienia kompletnych materiałów Zamawiającemu wraz z uzasadnieniem konieczności wycinki/przesadzenia zieleni i braku możliwości zastosowania rozwiązań alternatywnych, w celu ich akceptacji. Wykonawca przekaze Zamawiającemu potwierdzenie złożenia ww. wniosków w terminie 3 dni od daty wpływu danego wniosku do odpowiedniego organu oraz decyzje administracyjne zezwalające na usunięcie zieleni w terminie 3 dni od daty otrzymania decyzji.

Powyższe czynności w ramach Ochrony zieleni Wykonawca powinien wycenić i uwzględnić w cenie ofertowej.

11) Ochrona przyrody

Wykonawca w ramach dokumentacji projektowej zobowiązany jest do wykonania inwentaryzacji przyrodniczej. W przypadku stwierdzenia obecności gatunków chronionych roślin, zwierząt lub grzybów, ich siedlisk, ostoi bądź gniazd w obrębie drzew i krzewów przewidzianych do usunięcia lub w obrębie robót budowlanych i w obszarze ich oddziaływania, należy uzyskać niezbędne decyzje derogacyjne oraz uwzględnić w dokumentacji projektowej wymagane decyzjami kompensacje przyrodnicze. Szczegółowy zakres inwentaryzacji przyrodniczej określono w **Zał. nr 4 do OPZ** tj. Standardach prac związanych z projektowaniem i zakładaniem zieleni oraz ochroną przyrody.

Przed złożeniem do odpowiednich organów wniosków o uzyskanie decyzji derogacyjnych Wykonawca, zobowiązany jest do przedstawienia kompletnych materiałów Zamawiającemu, w celu ich akceptacji. Wykonawca przekaze Zamawiającemu potwierdzenie złożenia ww. wniosków w terminie 3 dni od daty wpływu danego wniosku do odpowiedniego organu.

Powyższe czynności Wykonawca powinien wycenić i uwzględnić w cenie ofertowej.

Uwaga1: Centrum winno nie być oddzielone żadną przegrodą architektoniczną od strony ul. Na Zaspę, ponieważ ma być miejscem łatwo dostępnym od strony traktu spacerowego i liceum.

Uwaga2: projekt ma wypracować w tej lokalizacji wysokiej klasy, estetyczną i przyjazną przestrzeń publiczną: umożliwiającą odbywanie się w niej wydarzeń społecznych, artystycznych i warsztatowych, integrującą społeczność miejscową i przyjezdną, z dostępnością dla wszystkich gości, niezależnie od wieku lub sprawności fizycznej.

4.6. Definicje opracowań wskazanych w pkt 4.1.:

- 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 ze zm.).
 - 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 konstrukcyjno-budowlana: 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. 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 – 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 istniejących obiektów budowlanych:
- 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,
- 6) Materiały do uzyskania odstępstw od obowiązujących warunków technicznych (wraz z uzyskaniem decyzji o ww. odstępstwach) - opcjonalnie. Materiały niezbędne dla uzyskania odstępstwa np. orzeczenie techniczne lub inne opracowanie własnym staraniem i na własny koszt pozyska Wykonawca. 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.
 - 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.

5. Wstępne wytyczne i uwarunkowania:

Zadanie jest częścią projektu – Rewitalizacja Nowego Portu z Twierdzą Wisłoujście – etap III. Komplementarne z działaniami społecznymi, które planowane są do realizacji w przestrzeni podobszaru rewitalizacji Nowego Portu, w tym w sąsiedztwie Przepompowni.

Obszar inwestycji objęty jest granicami:

- Zespołu urbanistycznego osady portowej w Nowym Porcie, wpis do rejestru pod numerem 846 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 08.10.1982 r. – obecnie pod numerem 113 (nowy numer rejestru zabytków),
- Na terenie inwestycji znajduje się budynek o wartościach kulturowych: budynek Przepompowni (oznaczony na rysunku planu) wpis do Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków – ochronie podlegają: charakter budynku i detal architektoniczny,
- Dopuszcza się przebudowę okien na witryny sklepowe lub wejścia, dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem zachowania właściwej dla budynku zasady kompozycji i wystroju elewacji; dla projektów tych adaptacji wymagane jest opracowanie z pokazaniem elewacji całego budynku wraz z detalem, kolorystyką i propozycją umieszczenia szyldu.

Główne parametry urbanistyczne ustalone w mpzp:

- Obowiązujące linie zabudowy – jak na rysunku planu,
- Intensywność zabudowy minimalna – nie ustala się,
- Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- Maksymalny procent pokrycia działki zabudową – nie ustala się,
- Wielkość działki – nie ustala się;

Inne istotne ustalenia dla terenu 012-31 w planie miejscowym:

- Teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, wszelkie prace wymagają zezwoleń zgodnie z przepisami szczególnymi,
- Wszelkie prace ziemne wymagają zapewnienia nadzorów archeologicznych, na które należy uzyskać odpowiednie zezwolenie.

Wytyczne dotyczące dostępności wskazane są w:

- Ustawie z dnia 19.07.2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w szczególności art. 6;
- Szczegółowych standardach dostępności dla kształtowania przestrzeni i budynków w mieście Gdańsku przyjętego Zarządzeniem nr 1746/21 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 9 listopada 2021 roku;
- Wytycznych dotyczących realizacji zasad równościowych w ramach funduszy unijnych na lata 2021-2027, w szczególności załącznikiem nr 2. Standardy dostępności dla polityki spójności 2021-2027;

Wytyczne Gdańskich Wód z dnia 02.01.2025 r., stanowią **załącznik nr 3** do OPZ.

6. Zawartość dokumentacji projektowej

6.1. Projekt Budowlany

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, w tym:

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) informację o obszarze oddziaływania obiektu.

Do PZT 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.

Projekt architektoniczno-budowlany (PAB), obejmujący:

- 1) niezbędne rozbiórki,
- 2) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną projektowanych obiektów,
- 3) zamierzony sposób użytkowania obiektów,
- 4) charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych,
- 5) projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko,
- 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 PAB 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.

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 architektury, w tym: detale, szczegóły architektoniczne, kolorystyka/ wraz z wizualizacją,

- b) projekt konstrukcji,
- c) projekt dźwigu lub platformy przyschodowej,
- d) projekt technologiczny i wyposażenia wnętrz (w tym zestawienie wyposażenia w podziale na wyposażenie wymagające i niewymagające montażu),
- e) projekt wyposażenia w meble i urządzenia technologiczne,
- f) projekt wystroju i kolorystyki wnętrz,
- g) projekt branży sanitarnej (opcjonalnie):
 - przyłącza wody,
 - przyłącza kanalizacji sanitarnej,
 - przyłącza kanalizacji deszczowej,
 - zewnętrznej instalacji wody,
 - odwodnienia terenu,
 - instalacji hydrantowej,
- h) projekt instalacji sanitarnych:
 - wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej,
 - wewnętrznej instalacji ogrzewania,
- i) wewnętrznej instalacji klimatyzacji i wentylacji mechanicznej (wraz z projektem automatyki),
- j) projekt branży elektroenergetycznej
 - zewnętrznej instalacji,
 - zewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z projektem oświetlenia zewnętrznego,
- k) projekt instalacji elektroenergetycznych i teletechnicznych:
 - instalacja elektryczna,
 - nagłośnienia,
 - oświetlenia (w tym oświetlenia hali),
 - instalacja komputerowa,
 - instalacja telefoniczna,
 - instalacja odgromowa,
 - instalacja przeciwporażeniowa,
 - alarmowa,
 - monitoring 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,
- l) projekt drogowy,
- m) projekt usunięcia kolizji z projektowanym uzbrojeniem i urządzeniem terenu,
- n) projekt elementów małej architektury,
- o) projekt oświetlenia terenu wraz z zasilaniem energetycznym,
- p) 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,
- q) wytyczne organizacji ruchu,
- r) projekt zabezpieczenia wykopów w tym odprowadzenia z ich dna wód w trakcie trwania robót,
- s) projekty robót towarzyszących i odtworzeniowych,

- t) 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

6.2. Projekt Wykonawczy 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 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,
 - e) Projekt aranżacji wnętrz wraz z kładami ścian,
 - f) Projekt wyposażenia wnętrz (stałego i ruchomego),
- 4) Wymagania dotyczące formy projektów wykonawczych przyjmuje się odpowiednio jak dla projektu budowlanego.

6.3. 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 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych. 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.

6.4. 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 robót 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 zamówieniu publicznym 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.

6.5. 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 2021 r. 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.

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

7. Zakres uzgodnień

Dokumentację projektową należy uzgodnić z Interesariuszami inwestycji:

- Zamawiającym,
- Gdańskimi Nieruchomościami (podmiotem zarządzającym),
- Wydziałem Projektów Inwestycyjnych UM w Gdańsku,
- Wydziałem Rozwoju Społecznego UMG, w tym w zakresie dostępności,
- Biurem Rozwoju Gdańska.
- Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie

Oraz z instytucjami i organami uzgadniającymi i opiniującymi, w tym m.in.:

- Gdański Zarząd Dróg i Zieleni (w zakresie włączenia do układu drogowego),
- Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków: Decyzja pozwalająca na badania archeologiczne, Decyzja PWKZ pozwalająca na budowę, Inne dokumenty wynikające z ww. postępowania.
- Gestorami sieci infrastrukturalnych,
- Rzecznikami ds.: zabezpieczeń przeciwpożarowych, sanitarno-higienicznych,
- instytucjami i organami, których konieczność dokonania uzgodnień wyłoni się w trakcie prac projektowych.

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.

8. Nakład dokumentacji

Opracowania projektowe należy przekazać Zamawiającemu, w ilości egzemplarzy:

- 2 egz. projektu zagospodarowania terenu (PZT),

- 2 egz. projektu architektoniczno-budowlanego (PAB),
- 1 dodatkową kopię PZT+PAB, opieczętowaną przez WUiA z zachowaniem wielkoformatowych stron i uzgodnień,
- 3 egz. projektu technicznego (PT),
- 3 egz. projektów wykonawczych w układzie branżowym (PW),
- 2 egz. specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót,
- 2 egz. przedmiarów robót dla każdej z branż,
- 2 egz. kosztorysów inwestorskich w układzie jak przedmiary robót,
- 2 egz. zbiorczego zestawienia kosztów

oraz dla każdego elementu opracowania odpowiadające im pliki w wersji elektronicznej na nośnikach cyfrowych w ilości 2 egz. w zamkniętej dla edycji wersji (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.

9. Wymagania odnośnie do dokumentacji. Opracowanie projektowe winno spełniać wymogi określone w:

- 1) Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 2) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) Ustawie z dnia 19.07.2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w szczególności art. 6;
- 4) Szczegółowych standardach dostępności dla kształtowania przestrzeni i budynków w mieście Gdańsku przyjętego Zarządzeniem nr 1746/21 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 9 listopada 2021 roku;
- 5) Wytycznych dotyczących realizacji zasad równościowych w ramach funduszy unijnych na lata 2021-2027, w szczególności załącznikiem nr 2. Standardy dostępności dla polityki spójności 2021-2027;
- 6) Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 9 grudnia 2010 r. w sprawie środowiskowych domów samopomocy (wymagania dla placówki rehabilitacji społecznej – planowanej dla 20 osób).
- 7) Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 13 października 2015 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych, jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzona placówka wsparcia dziennego (planowanej dla 15 osób).
- 8) Ustawie z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska;
- 9) Ustawie z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody;
- 10) Podręczniku „Zgodność przedsięwzięć finansowanych ze środków Unii Europejskiej, w tym realizowanych w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności, z zasadą „nie czynić znaczącej szkody” - zasadą DNSH”
- 11) Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;
- 12) Ustawie z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 14) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 29 kwietnia 2019r. w sprawie przygotowania zawodowego do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie;
- 15) Ustawie z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych i standardów technicznych;
- 16) Ustawie z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych,

- 17) Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego;
- 18) Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów
- 19) Ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej;
- 20) Rozporządzeniu 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;
- 21) Obowiązujących normach projektowania i warunkach technicznych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisach dotyczących przedmiotu zamówienia;
- 22) Zarządzeniu NR 279/25 Prezydenta Miasta Gdańska ws. wprowadzenia „Gdańskiej Karty dla Drzew” .

10. Wykonawca winien na bieżąco uwzględniać w opracowaniach projektowych zmiany w przepisach, normach, standardach oraz zasadach wiedzy technicznej. Dokumentacja stanowiąca przedmiot zamówienia winna odpowiadać przepisom prawa i odnośnym normom i standardom, a także wymaganiom technicznym obowiązującym w dniu przekazania przedmiotu zamówienia Zamawiającemu. 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 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.

11. Znaki towarowe

11.1 Znaki towarowe w dokumentacji projektowej

- a) Zamawiający nie dopuszcza wskazywania w opracowanej dokumentacji projektowej zapisów, które mogłyby utrudniać uczciwą konkurencję. Zamawiający nie dopuszcza wskazywania w opracowanej dokumentacji projektowej znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkt 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 opisu przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wykonawca uzyskał uprzednio pisemną zgodę Zamawiającego na takie wskazanie.
- b) 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 powodującą konieczność takiego wskazania oraz użyć przy wskazaniu słów „lub równoważne”. W takim przypadku obowiązkiem wykonawcy jest określenie szczegółowych cech i parametrów, które umożliwią dopuszczenie towarów i urządzeń innych producentów jako równoważnych.
- c) 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.

- d) 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 lub zaniechań Wykonawcy

11.2 Znaki towarowe

- a) 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.
- b) 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.
- c) Zamawiający, zgodnie z art. 101 ust. 4 ustawy Pzp, dopuszcza w każdym przypadku zastosowanie rozwiązań równoważnych opisywanym w treści SWZ wraz z załącznikami. Każdorazowo, gdy wskazana jest w SWZ 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”.
- d) Wykonawca, który, na etapie realizacji umowy, powołuje się na rozwiązania równoważne jest zobowiązany wykazać, że oferowane przez niego usługi spełniają wymagania określone przez Zamawiającego.

- 12. 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;

13. 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 obiektów 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.

14. Wymagania w zakresie współpracy Wykonawcy z Zamawiającym:

- 1) W ciągu 10 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 14 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:
 - a) opracowania mapy do celów projektowych,
 - b) wykonania inwentaryzacji szczegółowej istniejących budynków i terenu wraz z jego uzbrojeniem,
 - c) sporządzenie ekspertyz i orzeczeń technicznych,
 - d) sporządzenia 2 wariantów koncepcji,
 - e) pozyskania Decyzji PWKZ pozwalającej na budowę,
 - f) sporządzenia Projektu Budowlanego,
 - g) pozyskania Decyzji PMG pozwalającej na budowę;
 - h) sporządzenia Projektu Wykonawczego,oraz innych istotnych terminów związanych z realizacją zadania.
- 4) Wykonawca w ramach niniejszego zamówienia jest zobowiązany do:
 - a) bieżącej współpracy z Zamawiającym, Interesariuszami inwestycji oraz wymienionymi powyżej jednostkami administracji publicznej na każdym etapie wykonywania zadania,
 - b) przedstawiania sprawozdania z zaawansowania prac i przedstawiania ewentualnych problemów wymagających rozstrzygnięcia na naradach technicznych odbywanych w siedzibie Zamawiającego;
- 5) Pod koniec każdego miesiąca Wykonawca zobowiązany jest przedstawić Zamawiającemu szczegółowy Raport miesięczny dotyczący postępu prac projektowych wraz z określeniem ewentualnych zagrożeń i tematów wymagających wyjaśnień;
- 6) Kontakty pomiędzy stronami odbywać się będą w terminach i miejscach obustronnie ustalonych;

7) Zamawiający zastrzega sobie prawo wglądu do prac nad opracowaniem, w trakcie jego sporządzania.

8) Narady techniczne

Zakłada się zorganizowanie narad technicznych w siedzibie DRMG na wezwanie Zamawiającego, nie częściej niż 2 razy w miesiącu – spotkanie cykliczne związane z zaawansowaniem prac projektowych. W spotkaniu winien uczestniczyć cały Zespół Projektowy, gdy Zamawiający skieruje takie wezwanie. W przypadku nieusprawiedliwionej absencji kogokolwiek z wezwanych członków Zespołu Projektowego naliczane będą kary umowne. Na w/w naradach, na bieżąco, będą omawiane wszystkie sygnalizowane przez projektantów oraz interesariuszy inwestycji problemy i ryzyka. Narady będą mogły odbywać się z udziałem Interesariuszy (patrz ust. 7).

- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) Należy dążyć do uzyskania efektu rzeczowego określonego w niniejszym opisie przedmiotu zamówienia przy jak najmniejszych nakładach finansowych.

15. Nadzór autorski

- 1) Zamawiający wymaga, aby Wykonawca zobowiązał się przyjmując do wykonania niniejsze zamówienie do świadczenia usług nadzoru autorskiego na etapie realizacji przedsięwzięcia, przy czym świadczenie usługi nadzoru autorskiego pełnione będzie nie dłużej niż w okresie 4 lat od daty odbioru ostatniego elementu przedmiotu zamówienia.
- 2) 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.

16. 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.

17. Załączniki do OPZ

- 1) Granica projektu;
- 2) Tekst i rysunek mpzp;
- 3) Wytyczne Gdańskich Wód;
- 4) Standardy prac związanych z projektowaniem i zakładaniem zieleni oraz ochroną przyrody