

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej I etapu zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, na nieruchomości położonej we Wrocławiu obręb Zakrzów obejmującej działki o numerach: 15/14, 5/15, 5/16.

1. Specyfikacja przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest:

- a) opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej wg wytycznych Zamawiającego,
- b) wykonanie niezbędnych badań geotechnicznych gruntu wraz z analizą chemiczną gruntu dla potrzeb projektu pod kątem jego zanieczyszczeń
- c) pozyskanie mapy sytuacyjno-wysokościowej 1:500 do celów projektowych,
- d) opracowanie kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowej osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami parkingowymi naziemnymi oraz garażami podziemnymi, na działkach nr ew. 15/14, 5/15, 5/16 z obrębu Zakrzów, przy ul. Zatorskiej we Wrocławiu w zakresie określonym w Załączniku nr 1 do umowy
- e) uzyskanie stosownych pozwoleń, zgodnie z przepisami prawa tj:
 - warunkami określonymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 1422), w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
 - „Miejscowym planem Zagospodarowania Przestrzennego Zakrzów VII A z dnia 15.01.2004 r.
 - Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 - Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego
 - Ustawą z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
 - **USTAWA** z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko¹⁾ **Dz.U. 2008 Nr 199 poz. 1227**

na wybór wykonawcy wielobranżowej dokumentacji projektowej osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości położonej we Wrocławiu obejmującej działki o numerach: 15/14, 5/15, 5/16 wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
Opis przedmiotu zamówienia

- Ustawą z dnia 4 lutego 1994 o prawie autorskim i prawach pokrewnych (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 90, poz. 631 z późn. zm.),
oraz pozostałymi przepisami.
2. Wielobranżowa dokumentacja projektowa osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, będzie składała się m.in. z:
- a) koncepcji urbanistyczno-architektonicznej,
 - b) opisu i schematów etapowania inwestycji,
 - c) analizy nasłonecznienia i przesłaniania
 - d) projektów budowlanych niezbędnych do uzyskania wszystkich zezwoleń (w tym pozwoleń na budowę) oraz projektów wykonawczych, niezbędnych do wybudowania obiektów w stanie deweloperskim, czyli do samodzielnego wykończenia, bez drzwi wewnętrznych i wstępnego malowania.
 - e) materiałów niezbędnych do przygotowania przetargu na realizację zadania inwestycyjnego (przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie itp.),
 - f) katalogów mieszkań (wraz z ewentualną aktualizacją o naniesione zmiany)
 - g) wizualizacji osiedla
 - h) analiza akustyczna
 - i) model energetyczny

Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania 6 kompletów wielobranżowej dokumentacji projektowej osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i 1 szt. dokumentacji sporządzonej na nośniku elektronicznym w formacie pdf., dwg., ath., doc. i xls.

Szczegółowy zakres prac projektowych został określony w Załączniku nr 1 do Projektu umowy.

3. Opis stanu istniejącego

Teren objęty niniejszym zamówieniem obejmuje działki nr ew. **15/14, 5/15, 5/16** z obrębu Zakrzów o łącznej powierzchni 35 751 m², usytuowane przy ul. Zatorskiej we Wrocławiu. Sporządzenie koncepcji należy poprzedzić wizją lokalną w terenie. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki położone są w obszarze o przeznaczeniu podstawowym – budynki mieszkalno- usługowe i drogi.

Nieruchomość jest położona na obszarze objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Zakrzów VII A z dnia 15 stycznia 2004 r.

Teren jest niezabudowany.

4. Wytyczne merytoryczne

- a) Projekt powinien w pełnym stopniu wykorzystywać możliwości, jakie dają ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i położenie oraz sąsiedztwo terenu w zakresie uzyskanych parametrów powierzchni użytkowych mieszkań.
- b) Projekt powinien uwzględniać możliwość etapowej realizacji osiedla (cztery etapy) a wszystkie etapy powinny umożliwiać podział projektowanej powierzchni i liczby mieszkań na zbliżone powierzchniowo części. Każdy z etapów powinien dawać możliwość uzyskania niezależnych decyzji na użytkowanie.
- c) Dla każdego z etapów należy wskazać możliwość dojazdu i procedury kontynuacji prac budowlanych dla pozostałych etapów.
- d) Projekt w zakresie realizacji poszczególnych etapów inwestycji powinien być tak wykonany, aby o kolejności realizacji poszczególnych etapów można było zdecydować przed rozpoczęciem realizacji.
- e) Na części nieruchomości o powierzchni ok. 2000 m², należy zaplanować miejsce na pawilon handlowy, zgodnie z wytycznymi Zamawiającego,
- f) Zamawiającemu zależy na uzyskaniu maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) .
- g) Zamawiający, przy założonym ekonomicznym standardzie budownictwa mieszkaniowego, oczekuje osiągnięcia jak najlepszego efektu marketingowego poprzez atrakcyjną architekturę, a także poprzez elastyczność rozwiązań funkcjonalnych umożliwiających „łatwe” łączenie lokali w poziomie, a także zmiany lokatorskie (dostosowanie układu izb do potrzeb lokatora), wyeksponowanie zieleni.
- h) Na terenie osiedla należy przewidzieć urządzenia do rekreacji, zabawy dla dzieci, i sportu, miejsce na grilla, nieuciążliwe dla mieszkańców i nie stanowiące osobnej kubatury (mogą być przykryte dachem).

na wybór wykonawcy wielobranżowej dokumentacji projektowej osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości położonej we Wrocławiu obejmującej działki o numerach: 15/14, 5/15, 5/16 wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
Opis przedmiotu zamówienia

- i) Należy zwrócić uwagę na walory lokalizacyjne i umożliwić ich wykorzystanie.
- j) Zamawiający preferuje usytuowanie miejsc postojowych na powierzchni terenu.
- k) Zamawiający dopuszcza możliwość usytuowania miejsc parkingowych na wielopoziomowym parkingu naziemnym.
- l) Należy tak zaprojektować obiekty, aby poprzez odpowiednie proporcje (rzutu do wysokości) budynku oraz rozczłonowanie bryły i zróżnicowanie pod względem materiałowym elewacji obiektów uzyskać maksymalne wrażenie kameralności i intymności założenia.
- ł) Należy przewidzieć powtarzający element architektoniczny- motyw przewodni występujący w każdym budynku, który będzie charakterystyczną cechą osiedla.

5. Założenia do projektowania mieszkań:

- a) Osiedle mieszkaniowe powinno stanowić min. 80% powierzchni terenu inwestycyjnego
- b) Preferowane maksymalne wykorzystanie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego celem uzyskania jak największej ilości PUM przy założeniu poniższej struktury powierzchni mieszkań:

STRUKTURA wyjściowa - 100 lokali mieszkalnych						
	powierzchnia MIN.	powierzchnia MAX.	średnia powierzchnia lokali	il.lokali w danym typie	udział LOKALI %	udział LOKALI %
M1 klasyczne	25	29	27	11	11%	33%
M1 komfortowe	30	34	32	22	22%	
M2 klasyczne	38	44	41	18	18%	55%
M2 komfortowe	45	48	47	37	37%	
M3 klasyczne	53	57	55	4	4%	12%
M3 komfortowe	58	66	62	8	8%	
M4 klasyczne	70	76	73	0	0%	0%
M4 komfortowe	76	86	81	0	0%	
SUMY			41,76	100	100%	100%
M4 - lokalizować tylko na ostatnim piętrze						

Możliwość „łatwego” łączenia lokali w poziomie,

- c) Elastyczność rozwiązań funkcjonalnych lokali umożliwiających inne podziały na izby w obrębie lokalu,
- d) Mieszkania jasne, przestronne.
- e) Każde mieszkanie powinno posiadać balkon lub taras lub ogródek,

na wybór wykonawcy wielobranżowej dokumentacji projektowej osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości położonej we Wrocławiu obejmującej działki o numerach: 15/14, 5/15, 5/16 wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
Opis przedmiotu zamówienia

- f) Na osiedlu należy przewidzieć powierzchnię administracyjną związaną z administrowaniem osiedlem oraz z jego ochroną dla każdego etapu
- g) Dla poszczególnych **proponowanych rozwiązań projektowych** Uczestnik przetargu zobowiązany jest podać szacunkowy koszt budowy (preferowany max. koszt budowy 1 m² PUM budynku 2 889,00 netto zł,)
- h) Zamawiający wymaga, aby koszt realizacji inwestycji zaprojektowanej przez Wykonawcę, wynikający z kosztorysów inwestorskich, nie przekroczył kwoty szacunkowo określonej przez Wykonawcę i podanej w części opisowej,
- i) Zamawiający bierze pod uwagę wykonanie budynków w technologii prefabrykowanej.