

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej w zabudowie wielorodzinnej wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę na terenie nieruchomości przy ulicy Nakielskiej 53 w Bydgoszczy.

1. Specyfikacja przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest:

- a) przygotowanie koncepcji urbanistycznej i architektonicznej (niezbędnej do uzgodnień z MKUA i MKZ) wg wytycznych Zamawiającego z uwzględnieniem podziału na następujące etapy:

- Część A, C (część C zaprojektowana funkcjonalnie niezależnie) - etap I-VI - zabudowa mieszkaniowa zgodnie z decyzją ustalającą warunki zabudowy nr 184/2019 z dnia 22.08.2019 r.,
- Część B - etap VII - zabudowa mieszkaniowa zgodnie z decyzją ustalającą warunki zabudowy nr 184/2019 z dnia 22.08.2019 r.

Koncepcja powinna zostać przedłożona do uzgodnienia z MKUA zgodnie z punktem 2.2.2 ppkt. C decyzji ustalającej warunki zabudowy nr 184/2019r. W przypadku braku zgody na proponowane zagospodarowanie Części B ze strony MKUA oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków, konieczne będzie przygotowanie dokumentacji do uzyskania nowej decyzji ustalającej warunki zabudowy pozwalającej na rewitalizację obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków na obiekty usługowo-handlowe.

Jednocześnie Zamawiający informuje, że nowa/ zamienna decyzja ustalająca warunki zabudowy (w przypadku braku zgody ze strony MKAU i MKZ na wyburzenie hali i portierni) powinny być takie same dla Części A i C. Korekcie powinien podlegać jedynie obszar B.

Dodatkowo zamawiający informuje, że budynek biurowy przy ul. Nakielskiej 53 powinien zachować pierwotną funkcję - obiekt biurowy. Zamawiający zakłada modernizację istniejącego obiektu.

- b) W przypadku braku zgody na rozbiórkę budynków zlokalizowanych na terenie B - uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy uwzględniającą rewitalizację i adaptację obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (teren B) związaną ze zmianą sposobu ich użytkowania.

Budynek biurowy przy ul. Nakielskiej 53 powinien zachować pierwotną funkcję - obiekt biurowy. Zamawiający zakłada modernizację istniejącego obiektu.

- c) przygotowanie koncepcji wielobranżowej,

- d) projekt rozbiórki budynków istniejących wraz z uzyskaniem pozwolenia na rozbiórkę,
- e) opracowanie kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowej dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej obejmującej kompleks działek zlokalizowanych w Bydgoszczy przy ulicy Nakielskiej 53,
- f) uzyskanie stosownych pozwoleń, zgodnie z przepisami prawa tj.:
 - warunkami określonymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r., poz. 1186),
 - w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019r. poz. 1065),
 - Decyzją o warunkach zabudowy nr 184/2019 z dnia 22.08.2019 r. lub w przypadku zmiany sposobu użytkowania „terenu B” decyzją nową/zamienną,
 - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno- użytkowego (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 1129),
 - Ustawą z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1145)
 - Ustawą z dnia 4 lutego 1994 o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jednolity. Dz. U. z 2019 r., poz. 1231),
 - oraz pozostałymi przepisami.

2. Wielobranżowa dokumentacja projektowa - zgodnie z **Załącznikiem 2A** do Zapytania Ofertowego.

Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania 6 kompletów wielobranżowej dokumentacji projektowej osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w wersji papierowej i 2 szt. dokumentacji sporządzonej na nośniku elektronicznym w formacie pdf., dwg. i ath. dla jednego z dwóch wariantów opisanych w punkcie 1.

Szczegółowy zakres prac projektowych został określony w Załączniku nr 3 do Projektu umowy.

3. Opis stanu istniejącego

Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dla terenu (Część A i Część B i Część C) wydana została Decyzja o warunkach zabudowy na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nr 184/2019 z dn. 22.08.2019 r. Nieruchomość położona jest w Bydgoszczy w jednostce Wilczek, przy ulicy Nakielskiej 53. Teren Wilczek usytuowany jest w środkowo – zachodniej części Bydgoszczy i zaliczany jest do osiedli tzw. Górnego Tarasu Bydgoszczy. Teren Wilczek jest osiedlem o charakterze mieszkaniowo – przemysłowym. Dolny Taras zajmują tereny parkowe nad Kanałem Bydgoskim oraz ulica Nakielska z pierzejami kamienic.

Bezpośredni dostęp do Nieruchomości zapewniony jest od ulicy Nakielskiej, Stawowej i Czerwonego Krzyża.

Nieruchomość obejmująca kompleks działek o łącznej powierzchni 41 141 m², w skład której wchodzi:

Część A (dalej także jako „Nieruchomość A”, lub „Teren A”) - działki o numerach ewidencyjnych 25/8, 25/11, 26/1, 26/2, 27/4, 28/4, 29/2, 30/1, 30/2, 31/3, 31/4, 31/5, 57/4, o uregulowanym stanie prawnym, nieobjęte ewidencją zabytków, w części zabudowane, o łącznej powierzchni 31 783 m²;

Teren w większości niezabudowany, na części nieruchomości znajdują się budynki magazynowe i produkcyjne, uzupełnione budynkami biurowymi oraz obiektami technicznymi, wybudowane w technologii tradycyjnej lub mieszanej przeznaczone do rozbiórki,

Część B (dalej także jako „Nieruchomość B”, lub „Teren B”) – stanowią działki o numerach ewidencyjnych 25/10, 27/3, 28/3, o łącznej powierzchni 7 996m². Posiadają uregulowany stan prawny i są zabudowane budynkami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków. W zasobach gminnej ewidencji zabytków znajdują się pochodzące z II poł. XIX w. oraz początku XX w. budynki fabryczne: ul. Nakielska 53 – budynek biurowo - mieszkalny, magazyn z portiernią i hala montażu (z 1850 r.) oraz ul. Nakielska 55 - hala montażu (1896 - 1897).

- Hala produkcyjna o powierzchni użytkowej 5 034,2 m² , kubaturze 34 280 m³ , która składa się z części hali montażu zasadniczej i dobudowanej. Część zasadnicza powstała w 1850 r., natomiast dobudowana w latach 1896 - 1897.
- Magazyn wyrobów gotowych, w tym portiernia, o powierzchni użytkowej 254,11 m² i kubaturze 1 858,24 m³, pochodzący z około 1912 r.
- Budynek biurowy typu miejskiego – zabytkowy, dwukondygnacyjny, o powierzchni użytkowej 636,7 m², kubaturze 3 886 m³ , wybudowany około 1900 r.

Obiekty te figurują również w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Część C (dalej także jako „Nieruchomość C”, lub „Teren C”) – stanowi działka o numerze ewidencyjnym 32/2, o powierzchni 1 362 m², o nieuregulowanym stanie prawnym.

4. Wytyczne merytoryczne

- a) Koncepcja powinna w pełnym stopniu wykorzystywać możliwości, jakie daje nieruchomość oraz uwzględniać etapowanie Inwestycji;
- b) Od Projektanta oczekuje się twórczego, nowatorskiego podejścia do postawionego zadania. Zamawiającemu zależy na uzyskaniu maksymalnej, funkcjonalnej powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM/PU) przy optymalnym rozwiązaniu architektonicznym i przy nie przekroczeniu, określonego w Umowie, Nieprzekraczalnego Budżetu Inwestycji;
- c) Zabudowa powinna być odpowiednio nasłoneczniona.
- d) Zamawiający, przy założonym, popularnym standardzie budownictwa mieszkaniowego, oczekuje osiągnięcia jak najlepszego efektu marketingowego poprzez uzyskaniu atrakcyjnej architektury, a także poprzez elastyczność rozwiązań funkcjonalnych, umożliwiających „łatwe” łączenie lokali w poziomie, a także zmian lokatorskich (dostosowanie układu izb do potrzeb lokatora).
- e) Powierzchnia ruchu kołowego (komunikacji) powinna być zminimalizowana i tak zorganizowana, aby nie stanowiła elementu wyróżniającego się. Przy projektowaniu garaży powinno dążyć się do optymalnego wykorzystania powierzchni, na części powierzchni garażowej należy przewidzieć pomieszczenia gospodarcze (komórki lokatorskie lub boksy przy miejscach postojowych).
- f) Na terenie osiedla przewidziane powinny być miejsca na wiaty rowerowe.
- g) 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.
- h) Należy przewidzieć element architektoniczny, który będzie charakterystyczną cechą osiedla, którego ważnym elementem będą duże balkony lub loggie (nawet mieszkania o pow. 30 – 48 m² powinny mieć duże balkony, min szerokości takiego balkonu to 1,6 m).
- i) Na terenie osiedla należy, w uzgodnieniu z Konserwatorem Miejskim, zapewnić wykorzystanie elementów wystroju, maszyn, konstrukcji wyburzonych budynków fabryki FOD, jako elementów zagospodarowania terenu i innych, zaproponowanych przez Architekta, wzbogacając nową architekturę, pozwalając jednocześnie na utożsamianie się nowych mieszkańców z historią miejsca.

5. Założenia do projektowania mieszkań:

a) Parametry budynku, w tym. m. in. wysokość, ilość kondygnacji, linie zabudowy oraz pozostałe parametry powinny wynikać z zapisów decyzji ustalającej warunki zabudowy nr 184/2019.

I etap – proponowana struktura mieszkań:

- P1 (1 pokój z aneksem kuchennym) – 31-33 m² – 8%
- P2a (2 (aneks) pokoje) – 35-44 m² – 30%
- P2 (2 pokoje z oddzielną kuchnią) – 44-48 m² – 30%
- P3a (3 (aneks) pokoje) – 55-59 m² – 25%
- P3 (3 pokoje z oddzielną kuchnią) – 60-66 m² – 3%
- P4a (4 (aneks) pokoje) – 67-75 m² – 2%
- P4 (4 pokoje z oddzielną kuchnią) – 79-90 m² – 2%

II - VII etap – proponowana struktura mieszkań:

- P1 (1 pokój) – 31-33 m² – 5%
- P1/2a (1/2 (aneks) pokoje) – 32-43 m² – 25%
- P2 (2 pokoje) – 44-52 m² – 25%
- P2/3a (2/3 (aneks) pokoje) – 53-59 m² – 20% (w przypadku mieszkań z aneksem kuchennym dodajemy dodatkowy szacht w pokoju tak aby przenieść tam kuchnię)
- P3 (3 pokoje) – 60-66 m² – 15%
- P3/P4a (3/4 (aneks) pokoje) – 67-78 m² – 5%
- P4 (4 pokoje) – 79-94 m² – 5%

Ostateczna struktura mieszkań zostanie uzgodniona na etapie uzgadniania koncepcji, po analizie poniższych wytycznych, które dotyczą m.in.:

- możliwości „łatwego” łączenia lokali w poziomie,
- elastyczności rozwiązań funkcjonalnych lokali umożliwiających inne podziały na izby,
- zapewnienia mieszkań jasnych i przestronnych,
- zapewnieniu dużych okien w pokojach z aneksem kuchennym,
- zapewnieniu w każdym mieszkaniu balkonu lub loggii - na ostatnich kondygnacjach mogą to być tarasy (zadaszone), natomiast w mieszkaniach na parterach konieczne są przydomowe ogródki jak powierzchnie do wyłącznego korzystania.
- preferowanej wysokości mieszkań min. 2,7 od wyłanej posadzki.

- preferowanych wymiarów poszczególnych pomieszczeń:
 - hol/korytarz w mieszkaniu powinien stanowić nie więcej niż 5% powierzchni mieszkania,
 - w mieszkaniach od 44 do 59 m² – łazienka o powierzchni min 4 m² ,
 - w mieszkaniach powyżej 60 m² – łazienka o powierzchni min 4,5 m² ,
 - w mieszkaniach powyżej 66 m² – preferowana łazienka i oddzielne wc ,
 - jeśli będzie taka możliwość – okna w łazienkach,
 - w mieszkaniach do 55 - 59 m² – minimalna pow. aneksu kuchennego z pokojem dziennym to 22 m²
 - w mieszkaniach powyżej 60 m² - minimalna pow. aneksu kuchennego z pokojem dziennym to 25 m²
- a także powinny przewidywać:
- na osiedlu należy przewidzieć powierzchnie: pomieszczenie dla firmy sprzątającej, pomieszczenie dla administratora oraz pomieszczenie na ochronę,
- osiedle przystosowane do całodobowego monitoringu (możliwość rezygnacji z ochrony fizycznej na rzecz ochrony zdalnej)
- maksymalny koszt budowy 1 m² nie może być wyższy niż określony w Umowie jako Nieprzekraczalny Budżet Inwestycji.

6. Standard i wytyczne dot. wykończenia dla obiektów mieszkaniowych:

1. Budynek

| | |
|------------------------------|--|
| Balkony, Loggie i Tarasy | Gres mrozoodporny na każdym balkonie. |
| Ogródki mieszkań na parterze | Nawieziona ziemia, zasiana trawa, oddzielone od przestrzeni publicznej np. żywopłotami z irgi oraz derenia białego w odmianach barwnych lub gabionami. |

2. Hall parterów z przedsionkiem

| | |
|--------------------------------|---|
| Posadzka | Płytki gresowe |
| Ściany | Ściany wylewane żelbetowe, lokalnie murowane – wykończone tynkiem gipsowym, wykończone poprzez gruntowanie i dwukrotne malowanie (zgodnie z zaleceniami producenta) farbą wodorozcieńczalną w kolorze białym. Miejscowe wykończenia ścian panelami drewnianymi w materiale i kolorystyce zbieżnej z wykończeniem drzwi wejściowych do lokali. Fragmenty ścian pokryte lustrami. |
| Ślusarka – wejścia do budynków | Wejścia do budynków – ślusarka aluminiowa, szklona zestawami dwuszybowymi, termoizolacyjnymi, ze szkła bezpiecznego. |
| Instalacje elektryczne | Instalacja oświetleniowa. |
| Instalacje niskoprądowe | Domofon z możliwością podłączenia wideodomofonu. |
| Wyposażenie | Skrzynki na listy systemowe, wycieraczki przed wejściem do budynku i wewnątrz przedsionka |

3. Klatka schodowa

| | |
|--|--|
| Podłoga, schody | Płytki gresowe |
| Ściany | Wykończenie ścian panelami drewnopodobnymi w materiale i kolorystyce zbieżnej z wykończeniem drzwi wejściowych do lokali, na fragmentach pokryte lustrami, w pozostałej części tynkiem gipsowym, wykończonym poprzez gruntowanie i dwukrotne malowanie farbą wodorozcieńczalną w kolorze białym. |
| Drzwi do klatek schodowych na piętrach | Drzwi stalowe, przeciwpożarowe EI30, dwuskrzydłowe, pełne. |
| Balustrady | Stalowe, powlekane farbą w kolorze dobranym do elewacji budynku |

4. Windy

| | |
|--------------|--|
| Dźwigi | Elektryczne, nieprzelotowe, bez maszynowni. |
| Drzwi kabiny | Szerokość 90 cm, dostosowane dla osób niepełnosprawnych. |

| | |
|-------------|--|
| Wyposażenie | Wyświetlacz diodowy oraz kasetka wezwań, w przypadku zaniku napięcia lub sygnału pożarowego. |
|-------------|--|

5. Mieszkania

| | |
|-----------------------------|---|
| Posadzki | Posadzka betonowa zbrojona, zatarta na ostro na folii PE i warstwie izolacji akustycznej. |
| Ściany wewnętrzne | Konstrukcyjne - żelbetowe, działowe - murowane z bloczków piaskowo-wapiennych, pełnych, wykończone tynkiem gipsowym wykonywanym maszynowo, w łazienkach i WC tynk maszynowy, gipsowy o podwyższonej twardości, zatarty na ostro. |
| Parapety | Konglomerat |
| Okna | Okna i drzwi balkonowe PCV, od strony zewnętrznej w kolorze dobranym do elewacji |
| Drzwi wejściowe do mieszkań | Drzwi antywłamaniowe z konstrukcją stalową. Drzwi wyposażone w zamek antywłamaniowy, wizjer, sztywny łańcuch zabezpieczający, obłożone okładziną drewnopodobną. Drzwi o podwyższonych parametrach akustycznych. |
| Balustrady | Balkony, portfenery – ażurowe, stalowe, zabezpieczone antykorozyjnie i malowane proszkowo w kolorze |
| Instalacja wod.kan. | Instalacja wykonana z rur z tworzywa sztucznego, indywidualne wodomierze zimnej i ciepłej wody dostępne do odczytu z klatki schodowej, przewody wody zimnej, ciepłej i kanalizacji prowadzone w warstwach posadzkowych i zaślepienie, podejścia pod przybory sanitarne prowadzone po ścianach do zabudowy indywidualnej przez nabywców. |
| Instalacja C.O. | Grzejniki płytowe z zaworami termostatycznymi, w łazienkach grzejniki drabinkowe, rozprowadzenia rurami wielowarstwowymi z wkładką aluminiową w warstwach posadzki, podejścia pod grzejniki ze ścian, indywidualne liczniki ciepła |
| Instalacja wentylacji | Wentylacja mechaniczna |
| Instalacja elektryczna | Instalacja 3-przewodowa, miedziana, do kuchenki elektrycznej 3-fazowa (zakończona hermetyczną puszką), tablica mieszkaniowa. Balkony, tarasy, loggie – okablowanie dla instalacji oświetleniowej zakończone puszką, z oprawą oświetleniową |

| | |
|-------------------------|---|
| Instalacja niskoprądowa | Instalacja telefoniczna i internetowa Instalacja TV Instalacja domofonowa z opcją wideo |
| Wypożyczenie | Przedpokój – domofon z możliwością podłączenia wideodomofonu, dzwonek |
| Wysokość | 2,7 m min |

6. Garaż

| | |
|--------------------------------------|--|
| Miejsce na ładowanie elektryczne aut | |
|--------------------------------------|--|

7. Teren zewnętrzny:

- a) plac zabaw wraz z wyposażeniem,
- b) teren rekreacyjny,
- c) od strony południowej (tereny przemysłowe) ogrodzenie 3 m obsadzone pnączami
- d) ławki wolnostojące o prostym, nowoczesnym kształcie bez oparcia oraz z oparciem
- e) kosze na śmieci przy każdej klatce schodowej – pojemnik zawieszony na słupku
- f) stojaki na rowery
- g) zieleni – nasadzenia zgodnie z projektem zieleni

Dodatkowe wytyczne do standardu mieszkań:

- instalacja c.o. przystosowana do dziennego i tygodniowego sterowania temperaturą w mieszkaniach;
- sterowanie systemem centralnej wody użytkowej zapewniające ograniczenie cyrkulacji w okresach nie używania ciepłej wody
- sterowanie oświetleniem części wspólnych (garaże, klatki schodowe) czujnikami ruchu;

instalacja umożliwiająca montaż klimatyzatora w salonie – dodatkowy obwód elektryczny zakończony puszką.