

**Załącznik nr 1
do Umowy nr PSSE/.....**

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Zawartość opracowania:

I. Część opisowa

1. Informacje wstępne
2. Zakres przedmiotu zamówienia
3. Wymagania Zamawiającego dotyczące przedmiotu zamówienia
 - 3.1 Wymagania ogólne
 - 3.2 Wymagania dotyczące koncepcji programowo-przestrzennej
 - 3.3 Wymagania dotyczące badań gruntowo-wodnych
 - 3.4 Wymagania dotyczące inwentaryzacji zieleni
 - 3.5 Wymagania dotyczące analizy transportowej planowanej inwestycji
 - 3.6 Wymagania dotyczące pomiarów hałasu przed realizacją inwestycji
 - 3.7 Wymagania dotyczące programu funkcjonalno-użytkowego
 - 3.8 Wymagania dotyczące oszacowania kosztów realizacji inwestycji
 - 3.9 Wymagania dotyczące karty informacyjnej przedsięwzięcia (KIP)

II. Część informacyjna

1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów
2. Przepisy prawne związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia
3. Inne posiadane informacje i dokumenty związane z wykonywaniem zamierzonej inwestycji



I. Część opisowa

1. Informacje wstępne.

Zamawiający jest właścicielem działki nr 1/24 obręb 136 Grudziądz o powierzchni ok. 15 ha i zamierza zrealizować na jej terenie inwestycję polegającą na budowie hal wielofunkcyjnych (uniwersalne hale produkcyjno-magazynowe) wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz zagospodarowaniem terenu, przeznaczonych na wynajem dla MŚP (małych i średnich przedsiębiorstw).

Zamawiający przewiduje etapowanie projektowania i realizacji w/w inwestycji.

Przedmiotowa działka nr 1/24 znajduje się w południowej części miasta Grudziądz w dzielnicy Rządź, wzdłuż drogi krajowej nr 95, w odległości ok. 1 km od węzła Grudziądz autostrady A1.

Teren całej działki nr 1/24 objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Rządź.

Działka nr 1/24 nie posiada zabudowy ani uzbrojenia podziemnego, pokryta jest niską roślinnością.

Na części terenu działki nr 1/24 znajdują się stanowiska archeologiczne nieekspozowane w terenie.

2. Zakres przedmiotu zamówienia.

Przedmiot zamówienia obejmuje :

- 1) wykonanie dokumentacji przedprojektowej dla **całej** inwestycji, a mianowicie :
 - a) wykonanie dwóch wariantów koncepcji programowo-przestrzennej wraz z ich prezentacją w siedzibie Zamawiającego
 - b) wykonanie finalnej koncepcji programowo-przestrzennej uwzględniającej zalecenia Zamawiającego wynikające z przeprowadzonych przez Zamawiającego konsultacji w/w dwóch wariantów
 - c) wykonanie na podstawie finalnej koncepcji programowo-przestrzennej karty informacyjnej przedsięwzięcia (KIP) dla uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
 - d) wykonanie badań gruntowo-wodnych (opinii geotechnicznej)
 - e) wykonanie inwentaryzacji zieleni
 - f) wykonanie analizy obsługi transportowej planowanej inwestycji
 - g) wykonanie pomiarów poziomu hałasu przed realizacją inwestycji
 - h) wykonanie programu funkcjonalno-użytkowego na podstawie zaakceptowanej przez Zamawiającego finalnej koncepcji programowo-przestrzennej
 - i) wykonanie oszacowania kosztów realizacji inwestycji na podstawie zaakceptowanego przez Zamawiającego programu funkcjonalno-użytkowego
 - j) wykonanie karty informacyjnej przedsięwzięcia (KIP) dla uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach

w oparciu o wymagania Zamawiającego zawarte w ust. 3 Części opisowej niniejszego dokumentu, z uwzględnieniem przepisów, dokumentów i informacji wymienionych w Części informacyjnej niniejszego dokumentu.

- 2) uzyskanie w imieniu Zamawiającego warunków, uzgodnień i decyzji wymaganych dla całej inwestycji, a mianowicie :
 - a) uzyskanie warunków technicznych przyłączenia inwestycji do istniejących sieci :

- wodociągowej
 - kanalizacji sanitarnej
 - kanalizacji deszczowej
 - elektroenergetycznej
 - teletechnicznych
 - gazowej
 - ciepłej
 - dróg samochodowych
- b) uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
- 3) wykonanie dokumentacji projektowej dla **I etapu** realizacji inwestycji (tj. dla dwóch hal wielofunkcyjnych wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz zagospodarowaniem terenu), a mianowicie :
- a) wykonanie dokumentacji geotechnicznej dla warunków posadowienia obiektów budowlanych
 - b) wykonanie operatu wodno-prawnego
 - c) wykonanie projektu budowlanego zawierającego :
 - projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych
 - projekt architektoniczno-budowlany
 - projekt techniczny wielobranżowy
 - d) wykonanie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych
 - e) wykonanie przedmiarów robót
 - f) wykonanie kosztorysów inwestorskich
- w oparciu o finalną koncepcję programowo-przestrzenną, z uwzględnieniem przepisów, dokumentów i informacji wymienionych w Części informacyjnej niniejszego dokumentu.
- 4) uzyskanie w imieniu Zamawiającego dokumentów, warunków, uzgodnień i decyzji wymaganych dla I etapu realizacji inwestycji, a mianowicie:
- a) uzyskanie mapy do celów projektowych
 - b) uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego
 - c) uzyskanie decyzji drogowej (decyzji lokalizacyjnej w pasie drogowym)uzyskanie decyzji o wyłączeniu
 - d) uzyskanie wszelkich innych dokumentów, warunków, uzgodnień i decyzji niezbędnych dla uzyskania pozwolenia na budowę
 - e) uzyskanie prawomocnej decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę
- 5) sprawowanie nadzoru autorskiego w toku realizacji I etapu inwestycji

Opracowania dokumentacji przedprojektowej wymienionej w pkt. 1) powyżej należy wykonać w liczbie 3 egzemplarzy w formie papierowej + 1 egzemplarz w formie elektronicznej (formaty pdf oraz word i dwg).

Opracowania dokumentacji projektowej wymienionych w pkt. 3) powyżej należy wykonać w liczbie 4 egzemplarzy w formie papierowej + 1 egzemplarz w formie elektronicznej (formaty pdf oraz word i dwg).

3. Wymagania Zamawiającego dotyczące przedmiotu zamówienia.

3.1 Wymagania ogólne

- 1) Zasadniczą funkcją obiektów planowanej inwestycji jest funkcja produkcyjna, w drugiej kolejności dopuszczalna jest funkcja składowa (magazynowa). Pomocniczą dla obu w/w funkcji jest funkcja biurowa.
W obiektach nie zakłada się wykonania instalacji ani prowadzenia działalności produkcyjnej lub magazynowej mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
W razie zaistnienia sytuacji przeciwnej, wynikającej z potrzeb i charakteru działalności potencjalnego najemcy, koniecznym będzie uzyskanie wymaganych przepisami stosownych decyzji, zgód i pozwoleń.
- 2) Cała zabudowa terenu powinna być maksymalnie efektywna energetycznie z poszanowaniem środowiska. W rozwiązaniach służących spełnieniu powyższego wymagania ogólnego należy uwzględnić między innymi :
 - zastosowanie paneli fotowoltaicznych na dachach obiektów i na parkingach (zadaszeniach miejsc parkingowych) lub innych rozwiązań technicznych służących produkcji ekologicznej energii elektrycznej (np. pionowe turbiny *Aeromine*)
 - magazyny energii (elektrycznej lub innego typu) lub alternatywnie wykorzystanie instalacji pomp ciepła
 - retencję i rozsączanie wód opadowych – zastosowanie rozwiązań separacji wód opadowych dla wykorzystania w utrzymaniu terenów zielonych i w instalacjach sanitarnych
 - pasy zieleni wysokiej od strony sąsiadującej zabudowy jednorodzinnej oraz wzdłuż drogi krajowej nr 95
 - pas zieleni niskiej umożliwiające zainstalowanie reklam PSSE (Zamawiającego)
 - drogi wewnętrzne i parkingi w maksymalnym stopniu biologicznie czynne
 - oazy zieleni i miejsca rekreacyjne dla pracowników
- 3) Wszystkie opracowania objęte przedmiotem zamówienia powinny uwzględniać etapowanie inwestycji. Wyodrębnionymi etapami inwestycji winny być :
 - zespoły 2 pojedynczych hal wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu i zapleczem socjalno-biurowym umożliwiającymi użytkowanie poszczególnego zespołu hal
Dopuszczalna maksymalna ilość w/w etapów inwestycji – 5.
 - elementy infrastruktury służące całej inwestycji, które nie warunkują możliwości rozpoczęcia użytkowania poszczególnych hal

3.2 Wymagania dotyczące koncepcji programowo-przestrzennej

1) Zagospodarowanie terenu

Koncepcje wariantowe winny swym zakresem obejmować niżej wymienione elementy:

- Ogrodzenie terenu
- Drogi dojazdowe – tj. drogi stanowiące połączenie przedmiotowej działki nr 1/24 z układem dróg krajowych
- Drogi wewnętrzne, chodniki, place i parkingi
- Miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji

- Wewnętrzne sieci uzbrojenia podziemnego terenu : wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczna, gazowa, telekomunikacyjna, ciepła
- Oświetlenie terenu
- Przyłącza inwestycji do istniejących sieci : wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłej, elektroenergetycznej i gazowej
- Elementy wynikające z wymagań ogólnych Zamawiającego wskazanych w pkt. 3.1 powyżej oraz pozostałe ewentualne elementy wynikające z opracowywanej koncepcji (*np. trafostacja, zbiornik wody p.poż.*)

Koncepcja zagospodarowania terenu winna zawierać część opisową określającą najistotniejsze parametry techniczno-użytkowe poszczególnych w/w elementów oraz część graficzną – plan zagospodarowania terenu.

Każda koncepcja winna zawierać minimum 3 różne widoki wizualizacji całej zabudowy.

Koncepcja finalna winna dodatkowo zawierać oszacowanie wielkości zapotrzebowania inwestycji na media (wodę, energię elektryczną, ciepło, gaz) oraz oszacowanie wielkości poszczególnych rodzajów wód opadowych i ścieków odprowadzanych z terenu inwestycji.

2) Hale

Minimalna wysokość użytkowa – 7,5 m

Minimalna rozpiętość nawy – 24 m

Nośność posadzki – 5 kN/m²

Gęstość obciążenia ogniowego – powyżej 4000 MJ/m²

Bramy przemysłowe w każdej nawie hali

Konstrukcyjne przystosowanie do montażu suwnic o udźwigu do 10T dla co drugiego segmentu hali (co drugiej nawy)

Koncepcja hal winna zawierać część opisową i część graficzną.

Część opisowa winna w szczególności :

- określać planowane rozwiązania dotyczące: konstrukcji, ścian zewnętrznych, pokrycia dachowego i posadzek przemysłowych
- podawać wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe każdej z hal oraz najistotniejsze parametry techniczno-użytkowe elementów hal wymienionych powyżej
- zawierać wyszczególnienie i krótki opis wszystkich wewnętrznych instalacji sanitarnych, elektrycznych i teletechnicznych

Część graficzna winna zawierać rzuty, przekroje i wizualizacje wszystkich hal.

3) Zaplecza socjalno-biurowe hal

W/w zaplecza należy przewidzieć jako osobne niepodpiwniczone budynki minimum 2-kondygnacyjne z ciekawą architekturą -

W niższej części w/w budynków - zaplecza socjalne dla pracowników zatrudnionych w halach (szatnie, jadalnie, umywalnie i natryski, toalety, miejsca spożywania posiłków). Przewidywana liczba pracowników zatrudnionych w halach – wynikająca ze współczynnika zatrudnienia 5 pracowników/100 m² powierzchni hali.

W wyższej części w/w budynków - powierzchnie biurowe wraz z niezbędnym zapleczem socjalnym (toalety, aneksy kuchenne) dla pracowników biur. Przewidywana liczba osób w biurach – wynikająca ze wskaźnika 10 m² powierzchni biurowej na osobę.

Powierzchnie biurowe - pomieszczenia otwarte o powierzchni użytkowej w granicach 30+60 m² - tak, aby każdy potencjalny użytkownik mógł zaaranżować wynajmowaną przestrzeń do swoich warunków pracy oraz jednocześnie posiadające możliwość podziału pomieszczenia na dwie niezależne części (*użytkowane przez dwóch różnych najemców*) z odrębnymi wejściami z komunikacji ogólnej.

Wszystkie pomieszczenia biurowe wyposażone w klimatyzację.

Koncepcja budynków zaplecza winna zawierać część opisową i część graficzną.

Część opisowa winna w szczególności :

- określać planowane rozwiązania dotyczące: konstrukcji, ścian zewnętrznych, pokrycia dachowego
- podawać wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe każdego z budynków zaplecza oraz najistotniejsze parametry techniczno-użytkowe elementów budynków zaplecza wymienionych powyżej
- zawierać wyszczególnienie i krótki opis wszystkich wewnętrznych instalacji sanitarnych, elektrycznych i teletechnicznych

Część graficzna winna zawierać rzuty, przekroje i wizualizacje wszystkich budynków zaplecza.

3.3 Wymagania dotyczące badań gruntowo-wodnych

Badania gruntowo-wodne należy sporządzić zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. 2012 poz. 463).

3.4 Wymagania dotyczące inwentaryzacji zieleni

Inwentaryzacja zieleni winna szczegółowo określać rodzaj zieleni występującej na przedmiotowej działce nr 1/24 oraz gospodarkę zielenią, w tym zawierać :

- plan sytuacyjny, na którym naniesiono zinwentaryzowane drzewa i krzewy o kolejnych numerach inwentaryzacyjnych
- tabelaryczny opis drzew i krzewów przedstawiający : gatunki drzew i krzewów, ich numery inwentaryzacyjne, parametry drzew (*obwód pnia, średnica korony, wysokość, szacunkowy wiek*), parametry krzewów (*powierzchnia, wysokość*) oraz stan zdrowotno-techniczny drzew i krzewów
- tabelaryczne zestawienie drzew i krzewów przewidzianych do wycinki ze względów sanitarnych (niewłaściwego stanu zdrowotno-technicznego)
- tabelaryczne zestawienie wskazujące ilość i rodzaj drzew i krzewów kolidujących z planowaną (wg finalnej koncepcji programowo-przestrzennej) inwestycją
- określenie wysokości opłaty odszkodowawczej za usunięcie drzew i krzewów kolidujących z planowaną inwestycją

3.5 Wymagania dotyczące analizy obsługi transportowej planowanej inwestycji

Analiza obsługi transportowej winna zawierać :

- analizę istniejącego stanu zagospodarowania terenu i układu ulicznego
- pomiary natężenia ruchu w godzinach szczytu porannego i szczytu popołudniowego
- analizę wpływu planowanej inwestycji na funkcjonowanie przyległych ulic i skrzyżowań
- podsumowanie zawierające wnioski z przeprowadzonej analizy



3.6 Wymagania dotyczące pomiarów hałasu przed realizacją inwestycji

- 1) Pomiary hałasu winny określać poziomy hałasu w wybranych reprezentatywnych punktach (minimum 4) terenu planowanej inwestycji wykonanych adekwatnie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz.U. 2014 poz. 1122)
- 2) Opracowanie dotyczące wykonanych pomiarów hałasu winno również zawierać:
 - wskazanie podstaw wykonania pomiarów
 - wskazanie rodzajów i źródeł istniejącego hałasu
 - wskazanie analizowanych parametrów hałasu
 - porównanie wartości istniejących i dopuszczalnych parametrów hałasu
 - podsumowanie zawierające wnioski z przeprowadzonych pomiarów hałasu

3.7 Wymagania dotyczące programu funkcjonalno-użytkowego

Program funkcjonalno-użytkowy należy sporządzić zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454)

3.8 Wymagania dotyczące oszacowania kosztów realizacji inwestycji

Koszty realizacji inwestycji należy sporządzić zgodnie z 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 (Dz.U. 2021 poz. 2458).

3.9 Wymagania dotyczące karty informacyjnej przedsięwzięcia (KIP)

Kartę informacyjną przedsięwzięcia dotyczącą planowanej inwestycji należy sporządzić zgodnie z Ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2022 poz. 1029 z późn. zm).

II. Część informacyjna

1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów

- a) Uchwała nr IV/118/98 Rady Miasta Grudziądza z dnia 16 grudnia 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Dzielnicy Rządź, którego przedmiotem jest ustalenie przeznaczenia terenów z podziałem na tereny: mieszkaniowe, produkcyjne, usługowe, komunikacyjne, rekreacji i przestrzeni przyrodniczej.

2. Przepisy prawne związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia

- a) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. 2021 poz. 2351 z późn. zmianami)
- b) Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity: Dz.U. 2021 poz. 869)
- c) Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2022 poz. 1029 z późn. zm).
- d) Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. 2012 poz. 463)
- e) Rozporządzenie 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 (Dz.U. 2021 poz. 2454)
- f) Rozporządzenie 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 (Dz.U. 2021 poz. 2458)
- g) Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022 poz. 1679)
- h) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 3 lipca 2017 r. w sprawie wysokości stawek opłat za usunięcie drzew i krzewów (Dz.U. 2017 poz. 1330)
- i) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz.U. 2014 poz. 112)
- j) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz.U. 2022 poz. 1225)
- k) Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (tekst jednolity: Dz.U. 2003 nr 169 poz. 1650)
- l) pozostałe rozporządzenia i przepisy techniczno-budowlane wydane na podstawie ustaw wskazanych w lit. a) ÷ lit. c) powyżej

3. Inne posiadane informacje i dokumenty związane z wykonywaniem zamierzonej inwestycji.

- a) Dokument pt. „**Informacja na temat stanowiska Grudziądz- Rządź 4, pow. grudziądzki, działki nr 1/24, 1/26**”
(*powyższy dokument dotyczy stanowiska archeologicznego*)
- b) kopia mapy zasadniczej

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA