

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWO-KOSZTORYSOWEJ
DLA REALIZACJI ZADANIA INWESTYCYJNEGO
„ROZBUDOWA PRYZSTANI MORSKIEJ W MECHELINKACH
W CZĘŚCI OBSŁUGI TURYSTYCZNEJ RUCHU JACHTOWEGO
I WYPOSAŻENIA W NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĘ MORSKĄ”
Z OPCJĄ PEŁNIENIA NADZORU AUTORSKIEGO

OBIEKT	Rozbudowa przystani morskiej w Mechelinkach o część jachtową i niezbędną infrastrukturę morską
LOKALIZACJA	dz. nr 99/3, 99/6, 214/7 obręb Mechelinki – działki lądowe dz. nr 1, 2 obręb Kosakowo Zatoka - morskie wody wewnętrzne
ZAMAWIAJĄCY	Gmina Kosakowo Ulica Żeromskiego 69 , 81-198 Kosakowo

NAZWY I KODY CPV DOTYCZĄCE PROJEKTOWANYCH ROBÓT

KOD CPV	OPIS ROBÓT
71300000-1	Usługi inżynierskie
71310000-1	Doradcze usługi inżynierskie i budowlane
71320000-7	Usługi inżynierskie w zakresie projektowania.

Zawartość OPZ

1. Przedmiot zamówienia.
2. Wymagania Zamawiającego w stosunku do rozwiązań projektowych.
3. Wymagania Zamawiającego w stosunku do dokumentacji projektowo-kosztorysowej.
4. Wymagania Zamawiającego w stosunku do nadzoru autorskiego - opcja do zamówienia podstawowego.
5. Załączniki do OPZ.

Odniesienia prawne.

Ilekcroć w niniejszym Opisie Przedmiotu Zamówienia a zawarta Umowa nie stanowi inaczej, ma miejsce odniesienie do przepisów :

- Prawa Zamówień Publicznych – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 11 września 2019r. Prawo Zamówień Publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2023r. poz.1605 z późn.zm.) wraz z aktualnie obowiązującymi aktami wykonawczymi do niej.
- Prawa Budowlanego – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 7 lipca 1994r. (tekst jednolity Dz.U. z 2023r. poz.682 z późn.zm.) wraz z aktualnie obowiązującymi aktami wykonawczymi do niej.
- Projektu budowlanego i jego składowych - należy przez to rozumieć Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jednolity Dz.U. z 2022r. poz.1679) w treści aktualnie obowiązującej.
- Dokumentacji – należy rozumieć przepisy Rozporządzenia 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. z 2021r. poz.2454) w treści aktualnie obowiązującej.

Uwaga ogólna:

Zamieszczone w niniejszym OPZ uwarunkowania, wymagania i warunki w stosunku do przedmiotu zamówienia jak i sposobu jego wykonania, stanowią zespół cech i właściwości użytkowych jakich Zamawiający oczekuje od opracowanej Dokumentacji i jakie zamierza osiągnąć w wyniku zrealizowania przedmiotu zamówienia. Poniższe wymagania zawierają całą wiedzę jaką Zamawiający posiada na temat przedmiotu zamówienia i chociaż z oczywistych powodów zostały sformułowane w sposób ogólny, to jednak nadają kierunek pracom projektowym i wskazują oczekiwany rezultat końcowy prac projektowych. Zadaniem Wykonawcy jest w toku procesu projektowania zweryfikowanie wytycznych projektowych zawartych w OPZ pod kątem ich zgodności z przepisami jak i możliwością osiągnięcia końcowego celu jakim jest wykonanie robót zgodnie z opracowaną Dokumentacją i rozbudowa przystani morskiej o część jachtową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

1. Przedmiot zamówienia.

2.

2.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest **opracowanie kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla rozbudowy przystani morskiej w Mechelinkach w części obsługi turystycznej ruchu jachtowego i wyposażenia w niezbędną infrastrukturę morską, z opcją pełnienia nadzoru autorskiego.**

W zakresie zamówienia jest na wstępie opracowanie przez Wykonawcę 2-wariantowej koncepcji projektowanej przystani (dalej nazywanej Koncepcją) na obszarze objętym zamierzeniem inwestycyjnym, a następnie na bazie wybranego wariantu po jego zatwierdzeniu przez Zamawiającego, opracowanie kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej (projektów budowlanych i wykonawczych, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz przedmiarów i kosztorysu inwestorskiego) wraz z uzyskaniem wszelkich opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów wymaganych przepisami szczegółowymi i koniecznych do wybudowania zaplanowanych obiektów, we wszystkich niezbędnych branżach. Dla opracowanej Dokumentacji Wykonawca w imieniu i na rzecz Zamawiającego uzyska ostateczną decyzję pozwolenia na budowę.

Całokształt opracowań będzie dalej zwany Dokumentacją. Dokumentację należy opracować w oparciu o wytyczne i zalecenia sformułowane przez Zamawiającego w dokumentacji przetargowej. Poniższe wytyczne stosuje się wprost o ile zawarta umowa nie stanowi inaczej. Odstępstwo od wytycznych może nastąpić, jeżeli obowiązujące przepisy stanowią inaczej – o powstaniu takiej sytuacji Wykonawca

zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zamawiającego – lub też, jeżeli proponowane przez Projektanta (Wykonawcę) rozwiązanie uzyska pisemne zatwierdzenie przez Zamawiającego.

W zakresie zamówienia Wykonawca, w imieniu Zamawiającego zobowiązany będzie do opracowania na etapie projektowania wszelkich wniosków, w tym o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę i wprowadzenia wszelkich zmian lub uzupełnień do w/w wniosków, które okażą się konieczne w związku z przebiegiem postępowania administracyjnego lub korzystne dla realizowanego przedmiotu zamówienia lub będą wymagane przepisem.

W przedmiocie zamówienia zawiera się również konieczność usunięcia wad i usterek na koszt Wykonawcy, w szczególności:

- sporządzania dodatkowych rysunków, jeżeli Dokumentacja projektowa w niedostatecznym stopniu wyjaśnia rozwiązania techniczne,
- niezwłocznego wykonywania poprawek i uzupełnień w dokumentacji projektowej;

oraz udzielanie odpowiedzi i wyjaśnień w toku postępowania o udzielenie zamówienia na roboty budowlane prowadzonego przez Zamawiającego w zakresie opracowanej przez Wykonawcę Dokumentacji.

1.1.1. Cel przedmiotu zamówienia.

Podstawowym celem opracowania Dokumentacji jest stworzenie opisu przedmiotu zamówienia zgodnie z Ustawą Prawo Zamówień Publicznych do zlecenia robót budowlanych zmierzających do zrealizowania zadania inwestycyjnego w sposób racjonalny i ekonomicznie uzasadniony, poprzez uzyskanie optymalnych rozwiązań projektowych spełniających standardy i wymagania współczesnej techniki obiektów o funkcji obsługi turystycznej ruchu jachtowego oraz wysokiej wartości estetycznej oraz uzyskanie wszelkich zgód i pozwoleń niezbędnych do zrealizowania inwestycji.

1.1.2. Zakres prac i usług będących przedmiotem zamówienia.

Zakres zadań będących przedmiotem zamówienia obejmuje w szczególności:

1. Sporządzenie 2-wariantowej Koncepcji projektowej rozbudowy przystani morskiej o część jachtową wraz z infrastrukturą, określającej technologię projektowanego obiektu, jej dostępność i wstępne koszty realizacji projektowanych rozwiązań technicznych.
2. Wykonanie Projektu Budowlanego (tj. projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany, projekt techniczny) na podstawie zatwierdzonego przez Zamawiającego wariantu Koncepcji wraz z uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na budowę, w tym w szczególności m.in.:
 - uzyskanie mapy do celów projektowych,
 - uzyskanie wypisów i wyrysów z rejestru gruntów oraz z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych,
 - niezbędnych pomiarów i inwentaryzacji istniejących obiektów, ich konstrukcji i wyposażenia z oceną ich przydatności do eksploatacji, względnie określenie zakresu remontu, wraz z zagospodarowaniem terenu, w tym zielenią w części lądowej,
 - uzyskanie mapy batymetrycznej dla zakresu projektowanej rozbudowy przystani,
 - wykonanie atestu nurkowego czystości dna w miejscu budowy i minerskiego,
 - wykonanie badań geotechnicznych w lokalizacji obiektu (w tym otwory rozpoznania geotechnicznego i sondowania stanu gruntu), wykonanie dokumentacji geotechnicznej, wykonanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
 - wykonanie analizy nawigacyjnej,
 - wyznaczenie parametrów fali,
 - uzyskanie pozwolenia na wznoszenie i wykorzystywanie sztucznych wysp, konstrukcji i urządzeń,
 - uzyskanie pozwolenia na czasowe korzystanie z terenu (jeżeli będzie wymagane),
 - warunków technicznych przyłączenia mediów: wody, kanalizacji sanitarnej, zasilania elektroenergetycznego, przyłącza telekomunikacyjnego, szybkiego łącza internetowego, inne - jeżeli będą wymagane,
 - warunków technicznych usunięcia kolizji istniejących sieci w części lądowej (jeżeli będzie wymagane),
 - opracowanie projektu przebudowy infrastruktury technicznej w obrębie planowanej inwestycji w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem uzgodnionego z właściwym zarządcą tej infrastruktury (jeżeli będzie wymagane),

- niezbędnych ekspertyz budowlanych lub opinii technicznych (jeżeli będą wymagane),
- wszystkich koniecznych odstępstw (jeżeli będą wymagane),
- ewentualnych zaleceń konserwatorskich, w tym archeologicznych (jeżeli będą wymagane),
- opracowanie operatu wodno-prawnego i uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego,
- opracowanie karty informacyjnej przedsięwzięcia,
- uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia,
- opracowanie raportu oddziaływania na środowisko,
- uzyskanie wszystkich niezbędnych oświadczeń, opinii, pozwoleń, uzgodnień oraz zgłoszeń wymaganych przepisami szczególnymi,
- przygotowanie i złożenie w imieniu Zamawiającego wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

Ostateczna nazwa zadania użyta w dokumentacji projektowej musi zostać uzgodniona z Zamawiającym.

3. Wykonanie Projektu Wykonawczego we wszystkich branżach na podstawie zatwierdzonego przez Zamawiającego Projektu Budowlanego.
4. Opracowanie Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych
5. Opracowanie Przedmiarów robót i Kosztorysów Inwestorskich oraz ZZK dla wszystkich branż .
6. Opracowanie Wstępnego Harmonogramu Robót
7. Wykonanie dwukrotnej aktualizacji kosztorysu inwestorskiego na życzenie Zamawiającego, zwłaszcza przed uruchomieniem procedury przetargowej na wykonawstwo robót, w terminie wskazanym przez Zamawiającego. Zamawiający może zwrócić się do Wykonawcy o wykonanie takiej aktualizacji w dowolnym terminie, jednak nie później niż trzy lata od daty odebrania przedmiotu umowy.
8. Opracowanie dokumentacji likwidacji kolizji i ewentualnej przebudowy kolidującej infrastruktury wg wytycznych uzyskanych przez Wykonawcę od gestorów – jeżeli będą wymagane.
9. Wykonanie innych dokumentacji i opracowań niezbędnych do realizacji robót budowlanych i uzyskania wymaganych decyzji i pozwoleń.
10. Pełnienie nadzoru autorskiego (jako opcji) na warunkach określonych w zamówieniu.
11. Opracowanie aktualizacji Projektu Technicznego uwzględniającego zmiany wprowadzone w okresie budowy zaprojektowanych obiektów, w celu złożenia do WINB przy składaniu przez Zamawiającego wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie/zgłoszenia zakończenia budowy.

Powyższy wykaz nie wyczerpuje wszystkich składowych elementów zamówienia, których wykonanie jest niezbędne z uwagi na wymagania obowiązujących przepisów albo potrzeby pełnej funkcjonalności obiektu i nie zwalnia to Wykonawcy z uwzględnienia tych niewymienionych elementów w zakresie swojej oferty. Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia przedmiotu zamówienia w zgodności z przepisami prawa obowiązującego na dzień składania wniosku o uzyskanie pozwolenia na budowę.

Zamawiający zaznacza, że po stronie Wykonawcy jest zweryfikowanie wymagań i wytycznych projektowych Zamawiającego a także danych o uzbrojeniu działki w sieci i wystąpienie do gestorów sieci o warunki przyłączenia do sieci – jeżeli będą wymagane, oraz zaprojektowanie budowy lub przebudowy wszystkich niezbędnych przyłączy na zasadach i warunkach wydanych przez gestorów sieci.

Wykonawca zobowiązany jest respektować wszystkie warunki realizacji zamówienia wynikające z przepisów prawa oraz decyzji, uzgodnień i zaleceń organów administracji i zainteresowanych stron oraz wykona projekty i opracowania towarzyszące w zgodzie z tymi warunkami i wymogami.

Pominięcie jakiegokolwiek elementu dokumentacji projektowej czy dokumentu formalnego, jakiego sporządzenie lub uzyskanie będzie niezbędne dla jej kompletności aby zrealizować roboty budowlane w oparciu o tę dokumentację zgodnie z obowiązującym prawem, nie zwalnia Wykonawcy od obowiązku sporządzenia tej dokumentacji i przekazania jej do weryfikacji Zamawiającemu. Wszystkie projekty muszą być sporządzone i sprawdzone (zgodnie z przepisami obowiązującego prawa) przez osoby posiadające właściwe uprawnienia.

Wszystkie części OPZ, załączniki oraz dokumenty i przepisy, do których się odwołują, traktowane są jako wzajemnie uzupełniające się. Gdziekolwiek zaistnieje wątpliwość, co do warunków i wymagań zawartych w różnych dokumentach, jako wiążące Wykonawcę należy uwzględnić warunki i wymagania bardziej rygorystyczne.

1.1.3 Pozostałe obowiązki Wykonawcy wchodzące w skład przedmiotu zamówienia

- a) Zamawiający zastrzega sobie prawo do organizowania spotkania roboczego sprawdzającego stopień zaawansowania prac projektowych oraz inwentaryzacji w siedzibie Zamawiającego lub w terenie, przy czym spotkania te odbywać się będą nie rzadziej niż jeden raz w miesiącu, bez prawa do dodatkowego wynagrodzenia z tego tytułu.
- b) Wszystkie rozwiązania techniczne i technologiczne należy na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym. Wykonawca będzie zobowiązany na wezwanie Zamawiającego do udzielenia wszelkich informacji oraz dokonywania uzupełnień i zmian w opracowanej dokumentacji projektowej, w tym elementów zagospodarowania terenu (PZT), na każdym etapie trwania zadania.
- c) W ramach prac nad projektem Wykonawca zobowiązany będzie do przedkładania Zamawiającemu na każdym etapie prac aktualnych kosztorysów lub w fazie koncepcyjnej określenia szacunkowych kosztów projektowanych rozwiązań.
- d) W przypadku gdy kosztorys przekroczy maksymalną zakładaną przez Zamawiającego kwotę, Projektant zobowiązany będzie do wskazania elementów z projektu, z których będzie można zrezygnować na etapie realizacji projektu bez uszczerbku dla funkcjonalności przystani jachtowej.
- e) Wykonawca jest zobowiązany uczestniczyć w spotkaniach informacyjnych, konsultacjach społecznych prowadzonych przez Zamawiającego lub właściwe organy w celu merytorycznego i technicznego wsparcia Zamawiającego bez dodatkowego wynagrodzenia. Z każdego takiego spotkania Wykonawca sporządzi i przedstawi Zamawiającemu raport.
- f) Przekazywanie na bieżąco Zamawiającemu 1 kompletu dokumentów/wniosków składanych przez Wykonawcę do organów, instytucji i innych podmiotów właściwych do wydawania uzgodnień i opinii w celu uzyskania uzgodnień projektowych, przy czym, jeżeli w toku uzyskiwania tych uzgodnień wnoszone są przez Wykonawcę uzupełnienia i zmiany – to wszystkie te uzupełnienia i zmiany należy przekazać również i Zamawiającemu.
- g) Każdy dokument uzgadniany z instytucjami zewnętrznymi musi zostać zweryfikowany i zatwierdzony przez Zamawiającego. Wszelkie uzgodnienia przez Zamawiającego (zatwierdzenia, odmowa, spotkanie konsultacyjne, warunkowe uzgodnienia) składanych propozycji rozwiązań projektowych będą dokonywane nie później niż 2 tygodnie po ich dostarczeniu do Zamawiającego.
- h) Przygotowanie wszelkich wystąpień dotyczących uzgodnień, opinii, informacji również tych, które musi podpisać Zamawiający oraz danych do umów przyłączeniowych;

1.2. Uwarunkowania realizacyjne.

1.2.1. Etapowanie i harmonogram realizacyjny zadania inwestycyjnego.

- a) Zakłada się poniższe etapowanie realizacji:
 - 1) Etap I: od rozpoczęcia prac do opracowania 2-wariantowej Koncepcji Projektowej wraz z wyborem wariantu i zatwierdzeniem przez Zamawiającego; Etap I obejmuje również wykonanie inwentaryzacji istniejących obiektów wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu.
 - 2) Etap II: opracowanie Projektu budowlanego tj. PZT + PAB + PT wraz z uzyskaniem wszelkich wymaganych prawem pozwoleń, warunków, opinii, uzgodnień w tym p.poż. oraz sprawdzeń rozwiązań projektowych przez osoby posiadające uprawnienia projektowe w odpowiedniej specjalności. Skuteczne złożenie wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę.
 - 3) Etap III: opracowanie kompletnego projektu wykonawczego w poszczególnych branżach w zakresie niezbędnym dla prawidłowej realizacji zadania wraz z uzyskaniem sprawdzeń rozwiązań projektowych przez osoby posiadające uprawnienia projektowe w odpowiedniej specjalności. Uzyskanie ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę.
 - 4) Etap IV: opracowanie Przedmiaru Robót, Kosztorysów Inwestorskich, specyfikacji technicznych w poszczególnych branżach w zakresie niezbędnym dla prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia.
 - 5) Etap V: pełnienie wielobranżowego nadzoru autorskiego - w przypadku uruchomienia opcji.
- b) Przy czym Zamawiający przyjmuje poniższy terminaż:
 - 1) Etap I i II – łącznie w terminie do 20 miesięcy od dnia podpisania
 - 2) Etap III i IV – opracowanie całej Dokumentacji – łącznie w terminie 23 miesięcy od dnia podpisania umowy,

- 3) Rozpoczęcie procedury przetargowej na wyłonienie wykonawcy – IV kwartał 2025r.
 - 4) Wykonanie robót – do 06.2027r.
 - 5) Pełnienie wielobranżowego nadzoru autorskiego – jako opcja – przez cały okres prowadzenia robót budowlanych do zakończenia robót i uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
- c) Planuje się jednoetapową realizację robót budowlanych dla zadania inwestycyjnego.
- d) Zamawiający zastrzega sobie prawo zmiany terminów podanych w lit b) pkt 3)-5) za powiadomieniem Wykonawcy na piśmie z 1-miesięcznym wyprzedzeniem.

1.2.2. Teren objęty przedmiotem zamówienia

Teren inwestycji znajduje się na wybrzeżu Morza Bałtyckiego – części zewnętrznej Zatoki Puckiej będącej częścią Zatoki Gdańskiej.

Planowana przystań jachtowa znajdować się będzie na morskich wodach wewnętrznych, dostęp od lądu na przystań będzie z działek wchodzących w skład przystani morskiej w Mechelinkach. W zarysie zakres rzeczowy i terenowy planowanej inwestycji zawiera załącznik nr 1 do OPZ - koncepcja projektowa przystani jachtowej w Mechelinkach (oprac. Pracownia Projektowa Budownictwa Hydrotechnicznego Aquaprojekt sp. z o.o., wrzesień 2021) wraz z rysunkiem „Przystań jachtowa Mechelinki_wariant 2 z nabrzeżem oporowym”.

Część morska objęta jest planem zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej w skali 1:200 000 (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 kwietnia 2021r. poz. 935). Obecnie procedowana jest zmiana planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych części Zatoki Gdańskiej. Aktualne informacje w tym zakresie znajdują się na stronie Urzędu Morskiego w Gdyni: https://www.umgdy.gov.pl/plan_morski/trzecia-runda-uzgodnien-i-opinii-do-projektu-planu-zagospodarowania-przestrzennego-morskich-wod-wewnetrznych-czesci-zatoki-gdanskiej/

1.2.3. Uwarunkowania środowiskowe

Rejon lokalizacji projektowanej przystani jachtowej położony jest na skraju specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Zatoka Pucka i Półwysep Helski” PLH 220032 oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków PLB 220005 „Zatoka Pucka” oraz w pobliżu następujących obszarów podlegających ochronie:

- Nadmorskiego Parku Krajobrazowego,
- Rezerwatu Mechelińskie Łąki,
- Rezerwatu Beka.

1.2.4 Ograniczenia terenowe

Planowany obszar przystani jachtowej „zachodzi” na strefę bezpieczeństwa ustanowioną Zarządzeniem nr 8 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 24 sierpnia 2011r. w sprawie ustanowienia strefy bezpieczeństwa wokół głębokowodnego kolektora odprowadzającego ścieki oczyszczone z oczyszczalni Dębogórze oraz podmorskiego rurociągu odprowadzającego solankę z PMG Kosakowo do Zatoki Puckiej. Na zlecenie Zamawiającego została opracowana Ekspertyza Techniczna dotycząca zmniejszenia strefy bezpieczeństwa w pasie infrastruktury kolektora odprowadzającego ścieki oczyszczone z oczyszczalni Dębogórze oraz podmorskiego rurociągu odprowadzającego solankę z PMG Kosakowo do Zatoki Puckiej. Ekspertyza ta stanowi Załącznik nr 2 do OPZ.

1.2.5. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

W zakresie projektowania właściwymi do wydania uzgodnień, pozwoleń i warunków przyłączenia oraz ewentualnej przebudowy kolidującej z inwestycją infrastruktury są:

- Urząd Morski w Gdyni,
- Zespół Uzgodnień Dokumentacji Projektowej w Pucku,
- Minister Klimatu i Środowiska (projekt prac geologicznych)
- PEWIK Gdynia Sp. z o.o. w Gdynia (strefa bezpieczeństwa wokół głębokowodnego kolektora odprowadzającego ścieki oczyszczone z oczyszczalni Dębogórze),
- PGNiG S.A. (strefa bezpieczeństwa wokół podmorskiego rurociągu odprowadzającego solankę z PMG Kosakowo do Zatoki Puckiej)
- Energa Sp. z o.o. w Gdańsku (sieci elektroenergetyczne, przyłącze elektroenergetyczne),

- Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych PEKO sp. z o.o. w Kosakowie (sieci wodociągowe i kanalizacyjne, przyłącze wodociągowe i kanalizacyjne),
- Urząd Gminy Kosakowo Referat ds. ZDiZ (odwodnienie i odprowadzanie wód opadowych, przyłącze kanalizacji deszczowej),
- Urząd Gminy Kosakowo Referat ds. Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami (teren przystani morskiej w Mechelinkach)
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku (wnioskowanie i uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach),
- Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku (pozwolenie wodnoprawne),
- Pro-Internet Sp z o.o. w Gdańsku (sieci teletechniczne i przyłącze telekomunikacyjne - internet),
- Orange Polska S.A. (sieci teletechniczne i przyłącze telekomunikacyjne - telefoniczne),
- Wojewódzki Pomorski Konserwator Zabytków w Gdańsku (uzgodnienia w zakresie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych),

Zamawiający nie wyklucza konieczności wykonania uzgodnień również w innych podmiotach, które to uzgodnienia Wykonawca zobowiązany będzie wykonać w cenie oferty i swoim staraniem.

1.2.6. Ustalenia wymagań dotyczących osób trzecich

Należy spełnić warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne dokonujące przyłączenia poszczególnych podmiotów do sieci wodno-kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych.

1.2.7. Materiały dostarczone przez Zamawiającego

Wykonawca może użyć materiałów dostarczonych przez Zamawiającego, jednak wówczas Wykonawca przejmuje odpowiedzialność za weryfikację danych oraz nie może podnosić zarzutu w stosunku do Zamawiającego o podanie błędnych danych, które utrudniają lub uniemożliwiają wykonanie zamówienia.

Takimi materiałami są m.in. opracowania, które Zamawiający zlecił do wykonania w ramach innych zadań lub zamierzeń w rejonie planowanej rozbudowy przystani morskiej:

- badania geotechniczne z projektu Bazy Rybackiej (oprac. GEOTEST Sp. z o.o. 2006r., Geo Nurt 2007r., Geo Nurt 2008r.),
- koncepcja falochronu narzutowego (oprac. WUPROHYD Gdynia, 2016r.),
- karta informacyjna przedsięwzięcia planowanych falochronów osłonowych przystani morskiej „Mechelinki” (oprac. Biuro Projektów EKO-MAR, grudzień 2016).

2. Wymagania Zamawiającego w stosunku do rozwiązań projektowych.

2.1. Wymagania ogólne

- 1) Zamawiający na etapie sporządzania OPZ planuje, aby projektowany obiekt spełniał założenia załączonej jako Załącznik nr 1 do OPZ koncepcji projektowej przystani jachtowej w Mechelinkach wraz z rysunkiem „Przystań jachtowa Mechelinki_wariant 2 z nabrzeżem oporowym” (oprac. Pracownia Projektowa Budownictwa Hydrotechnicznego Aquaprojekt sp. z o.o., wrzesień 2021) oraz wytycznych niniejszego opracowania. Wariant z nabrzeżem oporowym jest preferowanym przez Zamawiającego rozwiązaniem jako punkt wyjściowy do sporządzenia Koncepcji projektowej, a następnie Dokumentacji. Zamawiający zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe leżą w gestii Projektanta i powinny być dostosowane do istniejących warunków hydrodynamicznych akwenu analizowanego rejonu Zatoki Gdańskiej. Ogólne ujęcie proponowanych w OPZ rozwiązań na etapie projektowania może podlegać modyfikacji, doprecyzowaniu lub zmianie. Wykonawca wykorzystując swoje doświadczenie przedstawi najkorzystniejsze i najbardziej racjonalne według swojej najlepszej wiedzy propozycje projektowe, które pozwolą na stworzenie obiektu funkcjonalnego, uzasadnionego ekonomicznie i spełniającego wymogi i wytyczne Zamawiającego. Przyjęte przez Wykonawcę rozwiązanie ostateczne będzie dostosowane do warunków hydrodynamicznych akwenu tego rejonu Zatoki Gdańskiej.
- 2) Zaproponowane rozwiązania projektowe powinny umożliwić całoroczne użytkowanie przystani jachtowej, tj. bez konieczności zdejmowania pomostów pływających na zimę i przechowywania ich na lądzie.
- 3) Należy przyjąć jako żaglową jednostkę charakterystyczną jacht o wymiarach 12,0x4,8m.

- 4) Zakłada się pogłębienie akwatorium tak, aby głębokość przy pomostach cumowniczych oscylowała wokół wartości 2,0-2,5 m dla części zachodniej i 3,0-3,5 m dla części wschodniej, przy zachowaniu 3m głębokości toru podejściowego do żurawia na nabrzeżu oporowym.
- 5) Przy projektowaniu obiektu należy uwzględnić funkcjonalne i wysokościowe połączenie rozbudowywanej części przystani z zaprojektowanym zespołem budynków użyteczności publicznej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą na terenie przystani morskiej w Mechelinkach oraz istniejącym Skansenem i istniejącą Bazą Rybacką. Zamawiający planuje wykonanie robót budowlanych w zakresie budowy budynków użyteczności publicznej wraz z zagospodarowaniem terenu w okresie I kwartał 2024r. - II kwartał 2025r. Projekt PZT dla w/w zadania stanowi Załącznik nr 3 do OPZ.

2.2. Zakres hydrotechniczny

Oczekiwane przez Zamawiającego rozwiązania projektowe i aspekty, które należy uwzględnić w Dokumentacji:

- 1) budowa nabrzeża oporowego od strony lądu, od istniejącego moła w kierunku północno-zachodnim – o szerokości ok. 35,0 m i długości ok. 180,0 m;
- 2) budowa slipu betonowego do wodowania jednostek z przyczep podłodziowych o dł. całkowitej 40,0mb i szerokości pasa zjazdu 6,4m. Będzie się składał z 3 odcinków:
 - lądowego, stanowiącego zjazd z działki lądowej – o dł. 12mb
 - plażowego, zapewniającego komunikację wzdłuż brzegu- o dł. 12mb
 - wodnego (slipu właściwego) – o dł. 16mb i spadku 1:8,5 (ok. 12%);
- 3) budowa falochronów narzutowych (w formie grodzy ze stalowej ścianki szczelnej, zasypanej piaskiem lub kamieniem, obłożonej od zewnętrznej strony narzutem masywnych kamieni); narzut zabezpieczać będzie również zewnętrzne narożniki gródz, aby uniemożliwić przenikanie fali do wnętrza akwenu,
- 4) planuje się wykonanie falochronów:
 - od południa – falochronu narzutowego uzupełniającym istniejące moło spacerowe, z przedłużeniem istniejącego pomostu moła na wschód o ok. 50,0mb. Projektowany narzut kamienny ma mieć całkowitą długość ok. 150mb
 - od wschodu – falochronu narzutowego wyspowego o dł. ok. 140mb
 - od północnego wschodu - falochronu narzutowego, łamanego, otaczającego akwatorium przystani, o dł. całkowitej ok. 350mb. Falochron ten zakotwiony będzie na lądzie, za projektowanym slipem.
- 5) wejście do przystani z kierunku północnego, między główkami falochronów, o szer. ok. 35 m, po torze wodnym o szer. ok. 22 m;
- 6) oznakowanie przystani poprzez wyposażenie w światła nawigacyjne – autonomiczne, wyposażone w akumulatory oraz boje nawigacyjne;
- 7) budowa pływających pomostów cumowniczych o szer. 2,4 m (2,65 m razem z linią odbojową) i różnej długości, w zależności od usytuowania; pomosty składające się z typowych modułów o konstrukcji z materiału wypornościowego obudowanego zbrojonym betonem; moduły kotwione za pomocą narożnikowych obejm do pali wbitych w dno akwenu; komunikacja z lądem za pomocą trapów prowadzących na pomost falochronowy lub nabrzeże pomostowe;
- 8) łącznie planowane jest stworzenie od 120 miejsc cumowniczych dla jednostek miarodajnych do 200 msc dla jednostek miarodajnych i mniejszych..
- 9) planuje się wykonanie pomostów w następujący sposób:
 - mocowanych prostopadle do nabrzeża pomostowego, dwustronnych, w kształcie litery T – 3 sztuki, na 20 miejsc cumowniczych każdy. Pomosty o kształcie litery T zakończone będą poprzecznym modułem o szerokości 3m (3,25 razem z linią odbojową).
 - mocowanych prostopadle do falochronu północno – wschodniego (- do części północnej) – 2 sztuki, w kształcie litery T, dwustronnych, na 22 i 19 miejsc cumowniczych
 - mocowanego równolegle do falochronu północno – wschodniego (- do części środkowej, północno - wschodniej) – 1 sztuka, jednostronnego, na 8 miejsc cumowniczych.
- 10) projektowane pomosty należy wyposażać w:
 - trapy wyposażone w barierki na całej ich długości,

- odnogi cumownicze y-bomy, fingery o dł. 12 m z pokładem drewnianym o szer. 75 cm, umożliwiające dojście boczne do cumowanych jednostek – mocowane co 2 stanowiska,
 - odnogi cumownicze y-bomy o dł. 7 m bezpokładowe, dystansowe, o funkcji wyłącznie cumowniczej – mocowane pomiędzy fingerami,
 - obustronną drewnianą odbojnicę (np. ścianka listwowa), listwę odbojową i knagi cumownicze,
 - postumenty do poboru mediów – energii elektrycznej i wody pitnej, z jednoczesnym zapewnieniem oświetlenia lampami LED oraz dostępem do internetu;
 - drabinki wyjściowe oraz stojaki sprzętu ratowniczego,
 - tablice informacyjne o dopuszczalnych obciążeniach.
- 11) należy zaprojektować na akwenu podejściowym miejsce oczekiwania na wejście do mariny dla min. 2-ch jednostek charakterystycznych wraz z wyposażeniem;
- 12) należy zaprojektować pochylnię z miejscem oczekiwania na wodowanie zarówno na lądzie i na wodzie (miejsce postoju longside) w pobliżu slipu dla wykonanie niezbędnych czynności obsługowych jak postawienia lub złożenia masztu .

2.3. Gospodarka odpadami

w Dokumentacji należy uwzględnić punkty odbioru ścieków, odpadów dostępne tylko dla użytkowników przystani spełniające wymagania:

- 1) śmietniki i odbiór odpadów; dostęp na kartę do wiaty śmietnikowej celem segregacji odpadów
- 2) odbiór ścieków zaolejonych – odrębny budynek ze zbiornikiem do zdawania oleju (połączony funkcjonalnie z odbiorem – zlewnią toalet)
- 3) odbiór ścieków fekalnych – stacja odbiorowa na nabrzeżu połączona z kanalizacją do oczyszczalni – wymagane miejsce odrębne dla tymczasowego postoju celem skorzystania z urządzenia

2.4. Komunikacja wewnętrzna i dostęp od strony lądu

- 1) wjazd na teren mariny pojazdami tylko czasowy (wodowanie, korzystanie z urządzeń portowych, sztafowanie itp.) na okres ok 30min (system typu „kiss&ride”)
- 2) wjazd na teren mariny dwukierunkowy wyposażony w szlabany wjazdowy i wyjazdowy
- 3) połączenie komunikacyjne wewnątrz przystani między poszczególnymi jego częściami obiektami (przestrzeń na lądzie pozwalająca na manewrowanie pojazdów z przyczepami bez powodowania zakłóceń ruchu i zastawiania wejść, możliwość transportu zaopatrzenia na jacht itp.)
- 4) plac do zimowania jachtów z utwardzoną nawierzchnią z możliwością dojazdu od slipu do miejsca stacjonowania zimowego na lądzie.

2.5. Pozostały zakres

W Dokumentacji należy uwzględnić:

- 1) system kontroli dostępu, w tym ograniczenie dostępu do pomostów – wyposażenie przystani w system samodzielnego dostępu (system kart dostępowych, kodu otrzymywanego po opłaceniu, itp.); należy zaprojektować taki system, aby było w przyszłości możliwe rozszerzenie go o inne usługi (np. dostępu do umywalni, toalety, możliwość opuszczenia mariny w dogodnym dla klienta momencie, itp.);
- 2) sposób i możliwości poboru płatności za użytą energię elektryczną, wodę pitną, itp. – np. na kartę, wliczone w cenę postoju, inne uzgodnione z Zamawiającym;
- 3) wyposażenie przystani w dostęp do wody pitnej, energii elektrycznej, monitoring i oświetlenie;
- 4) punkty poboru energii elektrycznej – źródła zasilania w liczbie miejsc postojowych, tzn. ilość gniazd wodoszczelnych powinna być równa ilości cumujących jachtów; projektowana instalacja powinna spełniać wymagania najwyższego poziomu zabezpieczenia (warunki morskie, zabezpieczenia przed zalewaniem, możliwość odcięcia zasilania dla poszczególnych punktów poboru, itp.);
- 5) punkty poboru wody pitnej nie powinny być oddalone od miejsc postojowych o więcej niż 20 m; należy przewidzieć łatwą możliwość spuszczenia wody z instalacji na okres zimowy;
- 6) hydranty powinny być podłączone do oddzielnej instalacji wodociągowej (odrębne przyłącze wodociągowe);
- 7) przygotowanie miejsca i instalacji pod montaż stacji paliw do tankowania jednostek z napędem motorowym-spalinowym;
- 8) stację ładowania akumulatorów dla jednostek z napędem motorowym elektrycznym,

- 9) żuraw słupowy obrotowy do podnoszenia z wody i wodowania jednostek pływających – dwu trawersowy o łącznym udźwigu do 40 t;
- 10) obniżenie/likwidacja wału przeciwsztormowego na długości nowego nabrzeża i włączenie go do powierzchni nabrzeża oraz częściowa likwidacja wciągarek (pozostawić wciągarkę do slipu łodziowego dla obsługi łodzi rybackich i wciągania przyczep podłodziowych na nowym slipie mariny;
- 11) przy projektowaniu należy uwzględnić możliwość dojazdu do slipu, infrastruktury technicznej, miejsca wodowania, żurawia, stacji paliw, dojazd dla służb ratunkowych, itp.;
- 12) elementy małej architektury w rodzaju ławki, śmietniki, ochrona przed ptactwem wodnym, maszty flagowe, tablice informacyjne z regulaminem przystani, informacyjno-promocyjnej typu żagiel, infomaty itp.
- 13) monitoring CCTV części lądowej i pomostów oraz nagłośnienie: na terenie mariny (głowice obrotowe) – pozwalający na obserwacje całego terenu zarówno na lądzie jak i wodzie (również na podejściu), system nagłośnienia zewnętrznego i komunikatów głosowych bosmana;
- 14) plac na lądzie przed wjazdem na pochylnie umożliwiający oczekiwanie na slipowanie (w wypadku zwiększonej liczby oczekujących) dodatkowo należy uwzględnić przy dojeździe do slipu możliwość manewrowania pojazdem z przyczepą (biorąc pod uwagę największe gabaryty pojazdów wielkości pojazdów straży pożarnej z przyczepą)
- 15) dostęp do internetu po sieci WiFi na terenie całej przystani oraz światłowodowy do urządzeń wyposażenia przystani celem monitorowania pracy i zarządzania ich pracą, monitorowania opłat itp.
- 16) urządzenia pobierające i dostarczające media dostosowane do zdalnego zarządzania ich pracą.

3. Wymagania Zamawiającego w stosunku do Dokumentacji

3.1. Koncepcja projektowa 2-wariantowa. Przedmiot, zakres i forma opracowania.

3.1.1. Wymagania podstawowe:

Koncepcja powinna dostarczyć wszystkich niezbędnych informacji (z wyeksponowaniem mocnych i słabych stron rozwiązania) w sposób umożliwiający Zamawiającemu dokonanie wyboru koncepcji odpowiedniej dla jego potrzeb. Przewiduje się jednoetapową realizację zadania inwestycyjnego. Na tym etapie projektowania należy przeprowadzić analizę SWOT dla każdego z wariantów.

3.1.2. Zakres opracowania obejmuje:

- budowę nabrzeża oporowego,
- budowę falochronów narzutowych,
- budowę pływających pomostów cumowniczych,
- powiązanie terenu inwestycji z istniejącą Bazą Rybacką, istniejącym Skansenem, planowanym do realizacji terenem zespołu budynków użyteczności publicznej usytuowanych na terenie przystani morskiej w Mechelinkach;
- zagospodarowanie pozostałego terenu wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- przebudowę infrastruktury kolidującej z zamierzeniem inwestycyjnym (jeśli będzie wymagana).

3.1.3. Objęty koncepcją obiekt i teren wokół niego powinien być wyposażony w następujące media, sieci i instalacje:

- przyłącza energetyczne,
- przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne,
- odprowadzenie wody deszczowej,
- instalację p.poż.,
- instalacje teletechniczne (dostęp do Internetu),
- monitoring,
- kontrola dostępu do obiektu i infrastruktury,
- instalacje techniczne niezbędne do funkcjonowania obiektu,

3.1.4. Koncepcja projektowa:

- 1) Na wstępie Wykonawca powinien zweryfikować poprawność opracowań przedprojektowych Zamawiającego, jego założeń i wytycznych do projektowania itp. dokumentów, i skomentować je, pogłębiając ich uzasadnienie lub proponując ulepszenia, które bazują na doświadczeniu Wykonawcy, gdyż wtedy istotnie wzrasta prawdopodobieństwo należytego wykonania zamówienia,
- 2) Podczas weryfikacji Wykonawca powinien odnieść się co najmniej do następujących aspektów:
 - zgodność z przepisami prawa;
 - zgodność z zasadami wiedzy technicznej, warunkami technicznymi;
 - racjonalność przedsięwzięcia, możliwość osiągnięcia zakładanych rezultatów;
 - efektywność kosztowa w cyklu życia obiektu;
 - trwałość obiektu
 - zgodności z projektem zagospodarowania Zatoki Gdańskiej.
- 3) W dalszej części opracowania Wykonawca powinien:
 - określić usytuowanie obiektów w oparciu o ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego (dla części lądowej i morskiej) i wytyczne Zamawiającego,
 - określić gabaryty falochronów narzutowych,
 - przedstawić propozycje rozmieszczenia falochronów i pomostów pływających,
 - określić ilość miejsc cumowniczych oraz wymagane głębokości akwenu i toru podejściowego,
 - wskazać możliwości powiązania terenu inwestycji z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenu jej sąsiedztwa,
 - koncepcja musi uwzględniać wyposażenie przystani w infrastrukturę techniczną i instalacje, w tym oświetlenie terenu i wyposażenie w niezbędne media, sieci i instalacje;
- 4) Każdy wariant powinien zawierać plan sytuacyjny, charakterystyczne przekroje oraz wizualizację komputerową (minimum 2 widoki).

3.1.5. Forma przedstawienia Koncepcji

Każdy z wariantów Koncepcji należy przedstawić w formie opisowej, graficznej i elektronicznej. Część opisową i graficzną należy wykonać w trzech identycznych egzemplarzach, w formie trwale spiętego zeszytu o formacie A-4.

3.1.6. Część opisowa powinna zawierać następującą problematykę:

- 1) określenie przedmiotu inwestycji
- 2) lokalizację inwestycji
- 3) problematykę rozwiązań planu sytuacyjnego przystani w zakresie zgodności programowej inwestycji z planem zagospodarowania przestrzennego (dla części lądowej i morskiej) pod względem przeznaczenia terenu, wymagań szczegółowych, ochrony środowiska oraz powiązań zewnętrznych inwestycji,
- 4) omówienie wymagań dla inwestycji objętej koncepcją oraz analiza założeń projektowych Zamawiającego pod kątem możliwości osiągnięcia założonych celów,
- 5) analizę ujętych i odrzuconych przez Wykonawcę założeń Zamawiającego z niniejszego OPZ z podaniem przyczyn odrzucenia i/lub alternatywnymi rozwiązaniami projektowymi,
- 6) opis przyjętych rozwiązań projektowych (ze szczególnym uwzględnieniem elementów koncepcji trudnych do pokazania na rysunkach),
- 7) opis rozwiązań funkcjonalnych,
- 8) opis przyjętych dyspozycji materiałowych,
- 9) opis przyjętych rozwiązań technicznych i konstrukcyjnych,
- 10) analiza SWOT.

3.1.8. Część graficzna, powinna obejmować następujące elementy:

- 1) inwentaryzacja stanu istniejącego terenu inwestycji,
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące wytyczne i wymagania,
- 3) uwarunkowania geotechniczne terenu inwestycji i ochrony środowiska,
- 4) koncepcja zagospodarowania obszaru morskiego i terenu w granicach inwestycji w skali co najmniej 1:1000 (zalecana 1:500),

- 5) przekroje projektowanych konstrukcji z charakterystycznymi wymiarami, oznaczeniem projektowanych poziomów w skali 1:50, 1:100;
- 6) rozwiązania w zakresie wyposażenia przystani w instalacje i infrastrukturę techniczną;
- 7) perspektywa lub aksonometria lub inna wizualizacja wszystkich obiektów,
- 8) komunikacja i połączenie z sąsiednim zagospodarowaniem terenu;
- 9) inne rysunki niezbędne do sprecyzowania koncepcji na papierze

3.1.9. Część elektroniczna - do celów archiwalnych należy dodatkowo dołączyć płytę CD/DVD lub pendrive zawierające zapis elektroniczny części graficznej rysunkowej w formacie DWG i PDF o rozdzielczości nie mniej niż 600dpi (komplet plansz i rysunków) i części opisowej. Część elektroniczna może zostać wykorzystana przez Zamawiającego do celów publikacyjnych, informacyjnych, wystawienniczych lub promocji.

3.1.10. Wybór Koncepcji projektowej

Koncepcja projektowa przyjęta do dalszego opracowania zostanie określona w wyniku przeprowadzenia następującej procedury:

- 1) Zamawiający opracuje i prześle Wykonawcy Opinię Zamawiającego do koncepcji wariantowej wskazując rozwiązanie do dalszej realizacji. Wskazane rozwiązanie może być jednym z przedstawionych przez Wykonawcę wariantów, ale też może stanowić ich kompilację lub modyfikację;
- 2) Wykonawca opracuje i prześle do Zamawiającego Koreferat do Opinii Zamawiającego, w którym ustosunkuje się do uwag Zamawiającego;
- 3) Po zapoznaniu się z Koreferatem, Zamawiający zorganizuje naradę z Wykonawcą ws wniosków końcowych i określenia przyjętej koncepcji projektowej.

3.2. Dokumentacja projektowo-kosztorysowa. Przedmiot i zakres opracowania.

- 1) Na przedmiot Dokumentacji w części projektowo-kosztorysowej składa się całość powyższego opisu funkcjonalnego przedmiotu zamówienia wraz z uwarunkowaniami realizacyjnymi i zawartą umową oraz te wszystkie elementy, które zostały ujęte w zatwierdzonej Koncepcji Projektowej, dodatkowo wynikające z konieczności rozwinięcia, uzupełnienia i uszczegółowienia.
- 2) Ostateczna nazwa zadania użyta w Dokumentacji Projektowej musi zostać uzgodniona z Zamawiającym.
- 3) Dokumentacja Projektowa powinna być zaopatrzona w wykaz opracowań oraz pisemne oświadczenie Wykonawcy, że jest ona wykonana zgodnie z Umową, zasadami współczesnej wiedzy, obowiązującymi przepisami prawa oraz normami i że zostaje wydana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, jakiemu ma służyć. W każdym tomie opracowania należy zawrzeć zestawienie wydawnicze całości opracowania (w tym opracowania branżowe, specyfikacje, przedmiary i kosztorysy) z zaznaczeniem tomu, w którym jest zawarte.
- 4) Dokumentacja projektowa musi posiadać taki stopień szczegółowości, aby było możliwe wykonanie robót budowlanych bez dodatkowych opracowań. Wykonawca jest odpowiedzialny za stosowane metody wykonywania opracowań projektowych. Wykonawca zobowiązany jest znać wszystkie przepisy wydane przez władze centralne i lokalne oraz inne przepisy, regulaminy i wytyczne, które są w jakikolwiek sposób związane z wykonywanymi opracowaniami projektowymi i będzie w pełni odpowiedzialny za przestrzeganie ich postanowień podczas wykonywania opracowań projektowych.
- 5) Opracowana dokumentacja projektowa będzie służyć jako opis przedmiotu zamówienia w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane prowadzonym przez Zamawiającego w oparciu o przepisy Prawa zamówień publicznych. Należy uwzględnić w Dokumentacji wymagania w zakresie opisu przedmiotu zamówienia na roboty budowlane, w tym w szczególności powinna ona:
 - a) w swej treści określać przedmiot zamówienia w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty, przy uwzględnieniu, iż przedmiotu zamówienia nie można opisywać w sposób, który mógłby utrudniać uczciwą konkurencję;
 - b) być sporządzona z uwzględnieniem wymogu zakazującego opisu przedmiotu zamówienia przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu,

- który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, jeżeli mogłoby to doprowadzić do uprzywilejowania lub wyeliminowania niektórych wykonawców lub produktów, chyba że jest to uzasadnione specyfiką przedmiotu zamówienia i nie można opisać przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy "lub równoważny". W każdym przypadku wskazania w Dokumentacji Projektowej znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, o którym mowa w zdaniu poprzednim Wykonawca zobowiązany jest opisać szczegółowo minimalne wymagania, jakim mają odpowiadać urządzenia/ materiały równoważne oraz przedstawić uzasadnienie wskazujące na specyfikę przedmiotu zamówienia;
- c) opisywać przedmiot zamówienia w jeden ze sposobów określonych w art. 99-102 PZP;
 - d) zawierać odniesienie do nazw i kodów określonych we Wspólnym Słowniku Zamówień;
 - e) określać wymagane cechy materiału, produktu lub usługi, odpowiadające zamierzonemu przeznaczeniu;
 - f) być zgodna z przepisami prawa obowiązującego i ich aktualizacji.
- 6) Dokumentację projektową należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru morskiego i lądowego.
 - 7) Wykonawca (Projektant/Zespół projektowy) uzyska zgody gestorów mediów i warunki podłączenia obiektu do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz do zaprojektowania rozbudowy/przebudowy sieci oraz przyłączy zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi.
 - 8) Przy opracowaniu dokumentacji projektowej Wykonawca uzyska wszelkie niezbędne dokumenty, pozwolenia, decyzje, ekspertyzy itp. Dokumentacja musi być kompletna i spójna oraz ma umożliwić sprawną i prawidłową realizację zadania inwestycyjnego.
 - 9) Wykonawca zobowiązany będzie do opracowania wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz wprowadzenia wszelkich zmian lub uzupełnień do w/w wniosku, które okażą się konieczne w związku z przebiegiem postępowania administracyjnego.
 - 10) Wykonawca ma obowiązek przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę uzyskania zgody Zamawiającego dla przyjętych rozwiązań projektowych.
 - 11) Zwraca się uwagę, że chociaż projekty budowlane i wykonawcze podlegają zatwierdzeniu przez Zamawiającego, jednakże zatwierdzenie to nie zastępuje weryfikacji projektu przez osoby uprawnione (zgodnie z Prawem budowlanym).
 - 12) Wykonawca ma bezwzględny obowiązek skoordynowania dokumentacji projektowej międzybranżowo.
 - 13) Dokumentację w części dotyczącej przebudowy infrastruktury kolidującej z zamierzeniem inwestycyjnym (jeśli będzie wymagana) należy opracować w standardach wymaganych przez gestorów tej infrastruktury jako oddzielne tomy.
 - 14) Zamawiający nie dopuszcza redagowania opracowywanej Dokumentacji z zastosowaniem zwrotów typu „jest/będzie przedmiotem odrębnego opracowania” itp. Taki odnośnik powinien zawierać odesłanie w pełnej treści do tytułu tomu, rozdziału itd., i /lub numeru rysunku, do którego następuje odesłanie, gdzie opracowano szczegół rozwiązania projektowego.
 - 15) Zamawiający nie dopuszcza umieszczania kart katalogowych producentów jako części składowej treści opracowania.
 - 16) Nie dopuszcza się umieszczania elementów tekstów, opisów, objaśnień itp. w językach obcych. Obowiązkowe jest opracowanie dokumentacji w języku polskim. Wszelkie zapożyczenia redakcyjne wymagają umieszczenia treści po przetłumaczeniu na język polski.
 - 17) Zamawiający wymaga opracowania Projektu Wykonawczego we wszystkich branżach na podstawie zatwierdzonego przez Zamawiającego Projektu Budowlanego, przy czym Zamawiający zwraca uwagę, że Projekt Techniczny opracowany w ramach PB nie spełnia wymagań dla Projektu Wykonawczego i nie dopuszcza opracowania dokumentacji w części wykonawczej jak PT. Projekt techniczny jako część projektu budowlanego posiada skodyfikowaną treść odnoszącą się do regulacji prawa budowlanego, natomiast Projekt Wykonawczy swoim zakresem sięga poza tematykę regulowaną prawem budowlanych i wnika w szczegóły technologii wykonania, elementy wyposażenia, projekty plastyczne itd.
 - 18) Projekt wykonawczy obejmować będzie rysunki wykonawcze, warsztatowe, szczegóły detali, schematy blokowe i montażowe oraz opisy wszystkich elementów robót itp. Projekt wykonawczy

przedstawiał będzie i uszczegóławiał rozwiązania Projektu budowlanego i technicznego w zakresie elementów robót, ich parametrów wymiarowych i technicznych, szczegółowe specyfikacje (ilościową i jakościową) urządzeń i materiałów. Rysunki w Projektach wykonawczych należy opracować poprzez powtórzenie i uszczegółowienie rysunków z projektów budowlanych w skali dostosowanej do poziomu szczegółu.

- 19) Projekty Wykonawcze powinny zawierać zestawienia całego zaprojektowanego wyposażenia stałego i ruchomego obiektu. Opracowane zestawienia będą elementem Opisu Przedmiotu Zamówienia na dostawę tego wyposażenia w zgodności z zamówieniami publicznymi. W zestawieniach należy zamieścić dla danej pozycji przynajmniej: rodzaj wyposażenia i ilość, wymagania funkcjonalno-użytkowe i wymagane parametry techniczne. Pozycję można zilustrować przykładowym widokiem wyrobu z oznaczeniem nazwy producenta i typu elementu wyposażenia.
- 20) Opracowania projektowe powinny być wykonane z odpowiednią szczegółowością (dokładnością). Odpowiednia szczegółowość dotyczy istniejących i projektowanych parametrów akwenu, terenu i parametrów obiektów wchodzących w skład opracowań projektowych. Stopień szczegółowości zależy głównie od celów jakie przypisano danemu opracowaniu projektowemu oraz od rodzaju i złożoności projektowanego zadania. Rozwiązania projektowe zamieszczane w materiałach projektowych służących do uzyskania potrzebnych opinii, uzgodnień i pozwoleń powinny przedstawiać niezbędny na danym etapie zakres szczegółowości projektowanego zadania inwestycyjnego.
- 21) Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych objętych zakresem dokumentacji projektowej we wszystkich branżach wraz z zestawieniem materiałów (odrębnie dla każdej branży zestawienie materiałów i urządzeń użytych w dokumentacji z opisem wymaganych parametrów technicznych i funkcjonalnych oraz wybranej technologii).
- 22) Każdorazowe używanie określeń nazw, typów, rodzajów itd. dla projektowanych maszyn, urządzeń, aparatów, osprzętu itd. dozwolone jest tylko jako wskazanie przykładowego urządzenia, materiału itd. spełniającego wymagania Dokumentacji, w tym ST. Wymagane jest jednocześnie użycie klauzuli np.: „Przykładowym urządzeniem/materiałem/..... spełniające sprecyzowane powyżej wymagania jest”
- 23) Zaprojektowane rozwiązania materiałowe, technologiczne i organizacyjne należy ująć również w Specyfikacjach Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych.
- 24) Wszystkie przyłącza do obiektu powinny być wykonane jako ziemne.
- 25) Przedmiary robót z obliczeniami ilości dla każdej pozycji należy opracować dla każdej branży w układzie zgodnym ze Specyfikacją Techniczną Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych.
- 26) Kosztorysy inwestorskie dla każdej branży w układzie uproszczonym ze zregulowanymi pozycjami, z tabelami elementów scalonych. Podstawy pozycji należy podawać w zgodności ze specyfikacjami technicznymi. Kosztorysy robót należy dodatkowo zapisać w programie kosztorysowym w formie ath.
- 27) Przedmiary i Kosztorysy należy opracować oddzielnie dla stadium Projektu Budowlanego i dla Projektu Wykonawczego.
- 28) W zakresie Dokumentacji należy opracować również Wstępny harmonogram robót w układzie miesięcznego postępu wykonania rodzaju robót i obiektów. Wartości na podstawie Kosztorysu Inwestorskiego.
- 29) W toku realizacji prac projektowych Wykonawca powinien uzgadniać z Zamawiającym w formie pisemnej rozwiązania funkcjonalne, użytkowe i techniczne, technologii budowy i standard wykończenia i wyposażenia.
- 30) Dokumentacja winna również spełniać poniższe wymagania:
 - a) Powinna być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.
 - b) Będzie służyć jako opis przedmiotu zamówienia do przetargu na roboty budowlane w oparciu o ustawę Prawo zamówień publicznych oraz do realizacji (na jej podstawie) pełnego zakresu robót budowlanych niezbędnego dla użytkowania wybudowanego obiektu zgodnie z przeznaczeniem.
 - c) W swej treści powinna określać technologię robót, użyte materiały i zastosowane urządzenia w sposób umożliwiający zachowanie uczciwej konkurencji. Powinna określać parametry techniczne i funkcjonalne przyjętych rozwiązań materiałowych, wybranej technologii i urządzeń.

- d) Powinna zawierać wszelkie inne niezbędne opracowania, które są konieczne do realizacji inwestycji w ramach zleconej kompleksowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej budowy.
- 31) Projekty budowlane i techniczne uwzględniające wszystkie niezbędne branże, łącznie z projektem zagospodarowania terenu oraz Projekty wykonawcze dla wszystkich branż - muszą pozostawać w zgodności z wymaganiami Ustawy Prawo Zamówień Publicznych i przepisami wykonawczymi do niej.
- 32) Wykonawca projektując i opisując roboty budowlane winien dostosować się do wymagań określonych w art. 99÷102 ustawy Pzp opisując go w sposób jednoznaczny i wyczerpujący za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na późniejsze sporządzenie oferty dla wykonania robót budowlanych.
- 33) W zakresie zamówienia jest również opracowanie scenariuszy pożarowych i instrukcji bezpieczeństwa pożarowego.

3.3. Dokumentacja projektowo-kosztorysowa. Forma opracowania.

- 1) Dokumentacja projektowa stadium projektów budowlanego, technicznego i wykonawczego zawiera te wszystkie elementy, które zostały ujęte w Koncepcji Projektowej oraz dodatkowo wynikające z konieczności rozwinięcia, uzupełnienia i uszczegółowienia zarówno w zakresie opisów jak i rysunków.
- 2) Wymagania do formy opisowej i graficznej określone w pkt 3.1 i 3.2. należy stosować odpowiednio.
- 3) Niezależnie od ilości i rodzaju opracowań niezbędnych do złożenia do instytucji i jednostek uzgadniających, Dokumentację Projektową przekazaną Zamawiającemu należy opracować :
 - a) w sześciu kompletach w wersji papierowej (wielobranżowy projekt budowlany i wielobranżowe projekty wykonawcze i techniczne),
 - b) w trzech kompletach Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych,
 - c) w trzech egzemplarzach Przedmiary Robót,
 - d) w dwóch egzemplarzach Kosztorysy Inwestorskie – wykonane metodą uproszczoną, ze zagregowanymi pozycjami zgodnymi z opracowanymi Specyfikacjami Technicznymi, wraz ze zbiorczym zestawieniem kosztów za rodzaje robót i obiekty.
 - e) Projekty przebudowy/rozbudowy sieci infrastruktury wynikające z poczynionych uzgodnień – w formie i ilości wymaganych przez jednostki uzgadniające – dodatkowo po 2 kpl. dla Zamawiającego
 - f) ogólna charakterystyka obiektu opisująca w sposób skrócony przedmiot zamówienia na wykonanie robót budowlanych – 2 egz.
- 4) Całość opracowanej dokumentacji projektowo-kosztorysowej i Specyfikacje Techniczne podlegają utrwaleniu przez Wykonawcę w postaci elektronicznej na CD-ROM lub pendrive wraz z opisem i spisem zawartości w układzie odpowiadającym wersji papierowej (opisy w formacie MS Word, tabele i zestawienia MS Excel, rysunki *.DWG) oraz dodatkowo na potrzeby zlecenia robót w trybie zamówienia publicznego jako plik wielostronnicowy w formacie PDF - obraz elektroniczny (skan) dokumentacji w formie papierowej (wraz z podpisami, pieczętkami, odręcznymi tekstami itp.) – przy czym po opracowaniu Projektu budowlanego należy utrwalić tę część dokumentacji i przekazać Zamawiającemu a następnie po wykonaniu wszystkich opracowań utrwalić całość wykonanych w ramach umowy opracowań (w tym jeszcze raz PB wraz z ewentualnymi korektami i zmianami wykonanymi w trakcie realizacji umowy).
- 5) Zbiorczy spis dokumentacji projektowej zawierający wszystkie elementy tej dokumentacji (zestawienie wydawnicze opracowania w każdym tomie opracowania z zaznaczeniem pozycji w spisie, której dotyczy ten tom), wchodzi w skład kompletu.
- 6) Projektant zobowiązany jest do sporządzenia Przedmiaru Robót (PR) i Kosztorysu Inwestorskiego (KI) zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Prawa Zamówień Publicznych. Zamawiający zwraca uwagę na konieczność zachowania zgodności jednostek obmiarowych robót podanych w PR i KI z opisem tychże w Specyfikacjach Technicznych Wykonania i Odbioru Robót.
- 7) Za prawidłowość sporządzenia PR i ich zgodność z projektem odpowiada Projektant i Projektant branżysta dla każdej z branżowych części opracowania PR.
- 8) Zamawiający wymaga, aby Przedmiar Robót był podpisany również przez Projektanta.

- 9) Projektant odpowiedzialny jest również za prawidłowość opracowania KI w zakresie zgodności z PR i dokumentacją projektową. Kosztorys Inwestorski należy opracować w układzie SST i w oparciu o zagregowane ceny rynkowe podawane w publikatorach krajowych za kwartał poprzedzający sporządzenie Kosztorysu Inwestorskiego.
- 10) Wykonawca w procesie opracowania STWiORB nie będzie uprawniony do obniżania założonych standardów (obniżania wymagań dla materiałów i robót, obniżania częstotliwości badań, zwiększania dopuszczalnych przedziałów tolerancji, ograniczenia zakresu realizacji odcinków próbnych, usuwania lub ograniczania treści zastrzeżeń, itp.).
- 11) Wykonawca sporządzi Wstępny Harmonogram Robót w oparciu o przedmiarowe ilości robót do wykonania i z uwzględnieniem okresów ograniczających wykonywanie robót a wynikających z uzyskanych przez Zamawiającego uzgodnień (decyzji) lub też uzgodnień, które uzyska w toku wykonania prac projektowych. Należy również uwzględnić okresy realizacji zamówień na poszczególne elementy wyposażenia.

4. Wymagania Zamawiającego w stosunku do nadzoru autorskiego - opcja do zamówienia podstawowego.

4.1. Prawo opcji, zasady uruchomienia opcji

- 1) Realizacja opcji może, ale nie musi nastąpić, w zależności od zapotrzebowania Zamawiającego i na skutek jego dyspozycji w tym zakresie, przy czym zarówno zakres zamówienia objęty prawem opcji, jak i okoliczności, w jakich dojść może do skorzystania z tego prawa są określone w niniejszym Opisie Przedmiotu Zamówienia i zawartej z Wykonawcą umowie o prace projektowe.
- 2) Zamawiającemu przysługuje prawo uruchomienia opcji w terminie 36 miesięcy od protokolarnego odbioru Dokumentacji, o której mowa w pkt.1.1 niniejszego Opisu Przedmiotu Zamówienia.
- 3) O uruchomieniu opcji Zamawiający powiadomi Wykonawcę w formie pisemnej.
- 4) Wykonawca zobowiązany jest do dostarczenia do siedziby Zamawiającego oświadczenia o podjęciu obowiązków nadzoru autorskiego i rozpoczęcia sprawowania nadzoru autorskiego - zgodnie z art. 20 i 21 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2023r. poz.682 z późn.zm.) - na pisemne wezwanie Zamawiającego, o którym mowa powyżej, nie później niż w terminie 7 dni od otrzymania tego wezwania.

4.2. Przedmiot i zakres opcji.

- 1) Opcja obejmuje pełnienie przez Wykonawcę Nadzoru autorskiego nad budową realizowaną według opracowanej przez Wykonawcę Dokumentacji.
- 2) W zakresie pełnienia wielobranżowego nadzoru autorskiego do obowiązków Wykonawcy będzie należało również:
 - a) kwalifikowanie zamierzonego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, a w przypadku uznania, że jest ono nieistotne, zamieszczenie w projekcie budowlanym odpowiednich informacji (rysunków i opisów) dotyczących tego odstąpienia.
 - b) Potwierdzenie oświadczenia o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami jeżeli takie będzie wymagane w toku realizacji inwestycji ,
 - c) Złożenie oświadczenia o objęciu Nadzoru autorskiego we wszystkich branżach oraz oświadczeń w trybie art.44 Prawa Budowlanego w przypadku zmiany osoby Projektanta NA,
- 3) Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia obecności projektantów branżowych (autorów opracowania) w ramach co 2-tygodniowych narad koordynacyjnych i narad budowy podczas wykonywania robót budowlanych. Terminy narad zostaną wyznaczone przez Zamawiającego;
- 4) Nadzór autorski wykonywany będzie:
 - a) poprzez wizytacje na placu budowy Zadania inwestycyjnego,
 - b) w ramach konsultacji i doradztwa niewymagającego wizyt na placu budowy.

- 5) Nadzory autorskie odbywać się będą w zakresie koniecznym dla sprawnej realizacji procesu inwestycyjnego określonego przez Zamawiającego. Nadzór sprawowany będzie w szczególności poprzez:
 - a) wpis do Dziennika Budowy;
 - b) uczestnictwo projektantów branżowych w naradach koordynacyjnych na budowie oraz innych spotkaniach organizowanych przez Zamawiającego i Wykonawcę robót,
 - c) opiniowanie rozwiązań projektowych i proponowanych zmian w terminie 3-ch dni roboczych
 - d) kontroli w toku realizacji robót zgodności rozwiązań technicznych, materiałowych i użytkowych z dokumentacją projektową, a w przypadku dopuszczenia przez Zamawiającego zastosowania materiałów i urządzeń równoważnych – kontroli parametrów tych materiałów i urządzeń oraz oceny ich równoważności,
 - e) uzupełniania szczegółów dokumentacji projektowej oraz wyjaśniania wątpliwości powstałych w toku realizacji robót,
 - f) weryfikację dokumentacji powykonawczej w zakresie jej zgodności z faktycznym wykonaniem robót, która to weryfikacja zostanie potwierdzona poprzez oświadczenie projektantów/autorów projektu, załączone do dokumentacji powykonawczej;
 - g) dokonać ponownej redakcji i opracowania Projektu Technicznego wielobranżowego w ilości 3 egzemplarzy uwzględniającego zmiany wprowadzone podczas budowy - celem przedłożenia do Nadzoru Budowlanego wraz z wnioskiem o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie/zgłoszenia zakończenia robót budowlanych.
- 6) Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania czynności nadzoru autorskiego z częstotliwością uzależnioną od postępu robót, na każde wezwanie Zamawiającego, w terminie przez niego wskazanym.
- 7) Każda wizytacja na placu budowy winna zostać potwierdzona wpisem do Dziennika Budowy oraz wpisem do Karty Nadzoru Autorskiego zawierającym opis zrealizowanych czynności nadzoru autorskiego, potwierdzonym przez Przedstawiciela Zamawiającego.

5. Załączniki.

5.1. Zamawiający w celu uszczegółowienia niniejszego OPZ dołączył poniższe Załączniki, które należy czytać łącznie z OPZ oraz traktować jako wzajemnie się uzupełniające i wyjaśniające. Całość opracowania wchodzi w skład i stanowi integralną część Specyfikacji Warunków Zamówienia.

5.2. Lista załączników do OPZ:

- 1) Załącznik nr 1 do OPZ – koncepcja projektowa przystani jachtowej w Mechelinkach (oprac. Pracownia Projektowa Budownictwa Hydrotechnicznego Aquaprojekt sp. z o.o., wrzesień 2021) wraz z rysunkiem „Przystań jachtowa Mechelinki_wariant 2 z nabrzeżem oporowym” (oprac. czerwiec 2023)
- 2) Załącznik nr 2 do OPZ – Ekspertyza Techniczna dot. zmniejszenia strefy bezpieczeństwa w pasie infrastruktury i głębokowodnego kolektora odprowadzającego ścieki oczyszczone z oczyszczalni Dębogórze oraz podmorskiego rurociągu odprowadzającego solankę z PMG Kosakowo do Zatoki Puckiej. (oprac. H. Noga, czerwiec 2023)
- 3) Załącznik nr 3 do OPZ – projekt PZT z dokumentacji projektowej pn. „Zespół budynków użyteczności publicznej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, w tym infrastrukturą turystyczno-rekreacyjną i komunikacyjną na terenie przystani morskiej w Mechelinkach i terenach przyległych” (oprac. JAAS STUDIO Sp. zo.o., maj 2022)
- 4) Załącznik nr 4 do OPZ– badania geotechniczne z projektu Bazy Rybackiej, (oprac. GEOTEST Sp. z o.o. 2006r., Geo Nurt 2007r., Geo Nurt 2008r.)
- 5) Załącznik nr 5 do OPZ - koncepcja falochronu narzutowego (oprac. WUPROHYD Gdynia, 2016r.)
- 6) Załącznik nr 6 do OPZ - karta informacyjna przedsięwzięcia planowanych falochronów osłonowych przystani morskiej „Mechelinki” (oprac. Biuro Projektów EKO-MAR, grudzień 2016).
- 7) Załącznik nr 7 do OPZ – projekt umowy.

Kosakowo, dnia 19.01.2024r.

* * * *