

OPIS PRZEDMIOTU KONKURSU

dla potrzeb otwartego, jednoetapowego konkursu realizacyjnego na opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej budowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu w kwartale pomiędzy ulicami Brzeską, Cyganka, 3 Maja i Żabią we Włocławku na potrzeby społecznego budownictwa czynszowego, w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych

I. CEL KONKURSU.

Celem Konkursu jest uzyskanie najlepszej pod względem architektonicznym, funkcjonalno-użytkowym i eksploatacyjnym koncepcji programowo-przestrzennej zagospodarowania terenu leżącego w centralnej części Włocławka dla potrzeb społecznego budownictwa czynszowego.

II. ZAKRES MERYTORYCZNY OPRACOWANIA :

1. Teren opracowania zamyka się w kwartale ulic Brzeska, Cyganka, 3 Maja, Żabia i obejmuje działki nr 59, 60/1, 60/2, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 70/4, 71/1, 71/3, 71/6, 71/7, 160 karta mapy 45 z wyłączeniem działek nr 67, 69/1, 69/2, 159 oraz działki nr 70/2, na której znajduje się stacja transformatorowa. Na mapie zasadniczej (**załącznik B.2**) każdy numer działki poprzedzony jest liczbą 450, np. 450-62, 450-63. Zgodnie z uchwałą nr XLVI/91/2018 Rady Miasta Włocławek z dnia 17 lipca 2018 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Włocławek na lata 2018-2028 (**załączniki B.6**) działka nr 71/6 przeznaczona jest na park kieszonkowy, należy ją pozostawić jako teren do zagospodarowania zielenią. Z opracowania wyłącza się budynki, które w warunkach konserwatorskich wskazane są do zachowania (na załączniku graficznym oznaczone kolorem niebieskim):
 - 3 Maja 20
 - 3 Maja 16
 - 3 Maja 14
 - 3 Maja 12
 - 3 Maja 10 – kamienica frontowa , bez narożnej
 - Cyganka 19 – kamienica frontowa po prawej stronie działki
 - Cyganka 27
2. Opracowana koncepcja winna przewidywać etapowanie całego przedsięwzięcia, które umożliwi taką kolejność realizacji poszczególnych etapów, aby zapewnić lokale mieszkalne dla mieszkańców kwartału objętego koncepcją programowo – przestrzenną w ramach tymczasowych przekwaterowań bądź docelowych zamian lokali mieszkalnych. Celem jest umożliwienie pozostania osobom zamieszkującym w ramach przedmiotowego kwartału w tym samym obszarze, niekoniecznie w tym samym budynku - *Ustawa o rewitalizacji* (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 802).
3. W koncepcji należy przewidzieć możliwość prawnego i przestrzennego podziału przedmiotowego obszaru na nieruchomości (może być kilka działek gruntu), które będą mogły funkcjonować samodzielnie (jak wspólnoty mieszkaniowe) z zachowaniem zapisów MPZP (**załącznik B.8**) oraz wytycznych konserwatorskich (**załącznik B.3**). Możliwość wydzielenia budynku razem z infrastrukturą niezbędną dla jego obsługi (np. dojazd, śmietnik) pozwoli na uniknięcie tworzenia obszarów „niczyich”, pozostawionych do obsługi Miastu, chociaż faktycznie służą mieszkańcom.
4. Realizacja wszystkich robót zostanie rozłożona na lata, w związku z tym etapy realizacji wydzielone w koncepcji muszą zostać zaplanowane w sposób umożliwiający samodzielne funkcjonowanie budynków każdego etapu po jego zakończeniu, z dbałością o zachowanie zrealizowanego stanu.

5. Zamawiający wymaga podziału inwestycji w kwartale ograniczonym ulicami Brzeską, Cyganka, 3 Maja i Żabią we Włocławku ze względów logistyczno-finansowych w rozbiu na minimum trzy etapy:

I etap:

Zakres terenowy I etapu obejmuje działki o numerach 61 i 62 karta mapy 45 położone przy ul. Cyganka we Włocławku. Realizacja infrastruktury technicznej dla I etapu przy bezwzględny założeniu, że pozostałe etapy nie będą w nią ingerować, budowa minimum 62 mieszkań, które mogą stanowić bazę lokali zamiennych dla obecnych mieszkańców (część z istniejących budynków jest zamieszkała wobec czego aby można było realizować inwestycję w oparciu o *Ustawę o rewitalizacji* należy zagwarantować bazę lokali zamiennych), w tym:

- minimum 39 lokali mieszkalnych, w układzie: 1-2 pokoje + kuchnia/aneks kuchenny + łazienka z WC + przedpokój,
- minimum 23 lokale mieszkalne, w układzie: 3 pokoje + kuchnia/aneks kuchenny + łazienka z WC + przedpokój.

Parametry mieszkań muszą odpowiadać standardom dotyczącym przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopląt (Dz. U. z 2019 r. poz. 457).

W parterach budynków w uzupełniającej zabudowie pierzejowej przewidzieć lokale użytkowe wg wymagań jak w opisie dla etapów II i III.

Parkingi dla projektowanych mieszkań i lokali użytkowych zaprojektować zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

II i III etap:

Zamawiający może podzielić każdą z tych części inwestycji na więcej etapów, w ramach których zrealizowana zostanie nowa zabudowa oraz zabudowa uzupełniająca działek z istniejącymi budynkami do zachowania wraz z przyłączeniem do infrastruktury wykonanej w etapie I bądź wykonanie infrastruktury uzupełniającej, niezbędnej dla samodzielnego funkcjonowania kolejnego etapu.

Zakres terenowy II i III etapu obejmuje działki 59, 60/1, 60/2, 63, 64, 65, 66, 68, 70/4, 71/1, 71/3, 71/6, 71/7, 160 karta mapy 45.

Program funkcjonalny dla II i kolejnych etapów:

- ok. 180 mieszkań nowych, +/- 10%, o pow. użytkowej od 40 m² do 65 m²,
- powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań – około 8.000 m², +/- 10%,
- w parterach projektowanych budynków przewidzieć łącznie dla wszystkich trzech etapów 9 lokali użytkowych, +/- 2, o średnim metrażu 60m², +/- 10%, przewidywana funkcja lokali – usługi wraz z niezbędnym zapleczem socjalnym,
- na terenie kwartału należy przewidzieć możliwość ulokowania przedszkola dla 4 grup po 25 dzieci wyposażonego w zaplecze kuchenne dostosowane do odbioru gotowych posiłków.

6. **Autor najlepszej nagrodzonej pracy otrzyma zaproszenie do negocjacji w trybie zamówienia z wolnej ręki na opracowanie pełnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla wydzielonego I etapu zamierzenia, który będzie odpowiadał założeniom wymienionym w punkcie II.5. Istotne postanowienia umowy w sprawie wykonania projektu zawarte są w załączniku D.**
7. I etap należy zaprojektować w taki sposób, aby możliwe i zgodne z przepisami było jego samodzielne funkcjonowanie - bez wykonania następnych etapów - tzn. należy przewidzieć miejsca gromadzenia odpadów stałych, miejsca parkingowe, dojazdy itp.

8. I etap musi przewidywać zaprojektowanie ciągów komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej dla I etapu realizacji w taki sposób, aby realizacja kolejnych etapów nie wymuszała ingerencji w wykonany już zakres I etapu. Należy uwzględnić potrzeby całego kwartału zgodnie ze wstępnymi warunkami technicznymi, w tym:
 - przyłącza ciepłego,
 - przyłącza wodno-kanalizacyjnego,
 - przyłącza energetycznego,
 - przyłącza gazowego.
9. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - **energia ciepła** – na warunkach Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej we Włocławku,
 - **woda i kanalizacja** – na warunkach Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. we Włocławku,
 - **gaz** – na warunkach Polskiej Spółki Gazowniczej sp. z o.o., Oddział Gazowniczy w Bydgoszczy,
 - **energia elektryczna** – na warunkach Energa Operator SA Oddział w Toruniu,
 - **sposób gospodarowania odpadami** – zaprojektowanie we właściwej lokalizacji urządzeń służących do zbierania i segregacji odpadów, zapewniające ich bezkolizyjne usuwanie.
10. Przestrzenie sąsiedzkie (półpubliczne) we wnętrzu urbanistycznym powinny być urządzone w sposób ułatwiający i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów sąsiedzkich poprzez różne formy zagospodarowania jak np. przedogródki, plac zabaw, miejsca relaksu, wydzielone i ogrodzone miejsca do wyprowadzania zwierząt domowych, parkingi rowerowe.
11. Zagospodarowując działkę budowlaną należy zaprojektować stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Dopuszcza się zaprojektowanie miejsc postojowych w garażach wielopoziomowych lub podziemnych, zgodnie z zapisami MPZP.

III. WYTYCZNE BUDOWLANE

1. Planowany maksymalny koszt realizacji robót wynikających z dokumentacji projektowo-kosztorysowej, opracowanej dla I etapu nie przekroczy kwoty 18 mln.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we Włocławku ustala granice obszarów chronionych; kwartał ograniczony ulicami: Brzeską, Cyganka, 3 Maja i Żabią znajduje się w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej - obowiązuje zgodność przyjętych rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych z ustaleniami MPZP oraz wydanymi przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Toruniu, Delegatura we Włocławku wytycznymi konserwatorskimi. W przypadku budynków opisanych na załączniku mapowym do wytycznych konserwatorskich określeniem "możliwość wymiany", warunki konserwatorskie określają możliwość rozbioru lub przebudowy po każdorazowym sporządzeniu opinii o stanie technicznym budynku. Dla potrzeb konkursu dopuszcza się możliwość rozbioru lub przebudowy tych budynków, przy zachowaniu standardów określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (wskazane jest dołożenie starań w celu zachowania bądź odtworzenia elewacji frontowych).
3. Zamawiający oczekuje rozwiązań proekologicznych np. zastosowania odnawialnych źródeł energii, systemu częściowego odzyskiwania wód deszczowych i innych tym podobnych.

4. Koncepcja będąca wynikiem konkursu, dokumentacja opracowana na jej podstawie oraz zrealizowane roboty będą zgodne z koncepcją uniwersalnego projektowania, opartą na ośmiu regulach:
- 1) użyteczność dla osób o różnej sprawności
 - 2) elastyczność w użytkowaniu
 - 3) proste i intuicyjne użytkowanie
 - 4) czytelna informacja
 - 5) tolerancja na błędy
 - 6) wygodne użytkowanie bez wysiłku
 - 7) wielkość i przestrzeń odpowiednie dla dostępu i użytkowania
 - 8) percepcja równości.
- 4.1. Przy przygotowaniu zadania inwestycyjnego uwzględnić należy dostępność infrastruktury dla wszystkich osób, niezależnie od ich stopnia sprawności, czy szeregu innych uwarunkowań.
- 4.2. Realizacja projektu przyczyni się do przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu oraz będzie zapobiegać marginalizacji regionu. Projekt jest zgodny z koncepcją uniwersalnego projektowania oraz ze standardami dostępności dla polityki spójności na lata 2014-2020 (załącznik B.9).

IV. PRZEPISY I DOKUMENTY OBOWIAZUJĄCE DO OPRACOWANA KONCEPCJI:

- 1) Załączniki nr 1, 2 i 3 do uchwały nr XLVI/91/2018 Rady Miasta Włocławek z dnia 17 lipca 2018 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Włocławek na lata 2018-2028. <http://www.bip.um.wlocl.pl/gminny-program-rewitalizacji-miasta-wloclawek-na-lata-2018-2028/> (załączniki B.6)
- 2) Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (załącznik B.8)
- 3) Art. 5 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (t.j. Dz.U. 2018 poz. 2363).
- 4) Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopląt (Dz. U. z 2019 r. poz. 457).
- 5) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), które będą stosowane od 1 stycznia 2021 roku.
- 6) Wytyczne konserwatorskie (załącznik B.3).
- 7) Zapewnienia dostaw i warunki gestorów mediów (załączniki B.5).
- 8) Wytyczne w zakresie realizacji zasady równości szans i niedyskryminacji, w tym dostępności dla osób z niepełnosprawnościami oraz zasady równości szans kobiet i mężczyzn w ramach funduszy unijnych na lata 2014-2020 Ministra Inwestycji i Rozwoju z 5 kwietnia 2018 r. (załącznik B.9)

26.05.2020

M. Prof

DYREKTOR WYDZIAŁU

Tomasz Celmer

PREZYDENT MIASTA

dr Marek Wojtkowski