**ZAŁĄCZNIK NR 7a**

**do regulaminu konkursu**

**SZCZEGÓŁOWE WYTYCZNE PROGRAMOWE I FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE**

**DO OPRACOWANIA KONCEPCJI KONKURSOWEJ**

|  |
| --- |
| **ROZDZIAŁ I**  **DANE OGÓLNE** |

1. Przedmiotem postępowania jest:

Opracowanie pracy konkursowej w dwuetapowym, realizacyjnym konkursie architektoniczno-urbanistycznym na projekt koncepcyjny: **„Część lądowa Akademickiego Ośrodka Szkolenia Morskiego AMW – Babie Doły”** w wyniku którego nastąpi zaproszenie do negocjacji w trybie zamówienia z wolnej ręki na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej.

Cała Inwestycja obejmuje budowę Akademickiego Ośrodka Szkolenia Morskiego (AOSM), w tym :

**Część I** – budowa budynku głównego (B1), pomocniczego (B2) oraz wszystkich obiektów niezbędnych do zabezpieczenia funkcjonowania Akademickiego Ośrodka Szkolenia Morskiego (AOSM) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na terenie dz. nr 203/4, obręb Pierwoszyno, gm. Kosakowo oraz na części dz. nr 216/25, obręb Pogórze, gm. Kosakowo (poza obszarem Natura 2000) powiązanego przestrzennie i funkcjonalnie z planowaną przystanią do cumowania małych jednostek Akademii Marynarki Wojennej w Babich Dołach (wg odrębnego opracowania).

**Część II**  – przystań do cumowania małych jednostek AMW na długości brzegu wynoszącej około 150 m, wykorzystującej akwen przyległy do brzegu w rejonie Zatoki Puckiej powiązana funkcjonalne z częścią I AOSM.

Uwaga! Wstępną koncepcję przystani do cumowania małych jednostek AMW Akademickiego Ośrodka Szkolenia Morskiego wykonała firma „AQUAPROJEKT” Sp. z o.o. w ramach umowy na „ Przygotowanie kompletnej dokumentacji niezbędnej do uzyskania Decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zwanej dalej : decyzja ICP dla inwestycji polegającej na budowie przystani do cumowania małych jednostek Akademii Marynarki Wojennej w Babich Dołach”. Ostateczna forma przystani zostanie zaprojektowana po uzyskaniu Decyzji Środowiskowej oraz DLCP dotyczącej przystani morskiej. Ze względu na konieczność powiązań funkcjonalnych stanowi ona **załącznik nr 7b do Regulaminu Konkursu**

**Zakres pracy konkursowej stanowi** część Akademickiego Ośrodka Szkolenia Morskiego (AOSM) - tj.: dwa budynki o łącznej, maksymalnej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 1653 m2, wraz z niezbędną infrastrukturą, na działce o nr ewid. 203/4, obręb 0001 Pierwoszyno oraz na działce o nr ewid. 216/25, obręb 0007 Pogórze, gm. Kosakowo, na terenie zamkniętym.

Ośrodek będzie pełnił funkcję bazy szkoleniowo-dydaktycznej AMW , z przeznaczeniem do prowadzenia szkoleń zgodnie z programem studiów kandydatów na żołnierzy zawodowych oraz z programami kursów doskonalących i specjalistycznych żołnierzy zawodowych.

Na działce nr ewid. 203/4 planuje się rozbiórkę istniejących obiektów kubaturowych, a następnie budowę Budynku Głównego (B1) z hangarem na sprzęt wodny, placem manewrowym umożliwiającym wprowadzanie i wyprowadzanie sprzętu pływającego oraz układem komunikacyjnym - drogą transportu pojazdów z przyczepami podłodziowymi, prowadzącą z hangaru do slipu, tj. miejsca przeznaczonego do wodowania sprzętu (realizacja slipu w części wodnej inwestycji, w ramach odrębnej procedury).

Obszar działki nr 216/25, objęty inwestycją, stanowić będzie teren obsługi części morskiej ośrodka, poprzez budowę Budynku Pomocniczego (B2), zawierającego węzeł sanitarny z zapleczem socjalnym i gastronomicznym dla grup szkoleniowych oraz miejsce obserwacji akwenu treningowego wyposażone w środki łączności i sygnalizacji wzrokowej (opcjonalnie zlokalizowane na najwyższej kondygnacji budynku głównego AOSM), oraz poprzez realizację placów manewrowych i miejsca składowania pomostów na czas sezonu zimowego z urządzeniami pomocniczymi (z możliwością zasilania w energię elektryczną oraz w wodę).

W ramach inwestycji należy również przewidzieć zasilanie obiektu w media za pośrednictwem projektowanych przyłączy do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej i teletechnicznej.

1. **Przedmiot usługi, która ma być realizowana w trybie zamówienia z wolnej ręki na podstawie wybranej pracy konkursowej**

W oparciu o koncepcję architektoniczną wybraną w ww. konkursie, z uwzględnieniem zaleceń pokonkursowych Sądu konkursowego i zaleceń Zamawiającego oraz w konsultacji z nim zostanie wykonana dokumentacja projektowo – kosztorysowa z uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na: budowę budynku AOSM, z uwzględnieniem powiązań przestrzennych i funkcjonalnych z przystanią do cumowania małych jednostek AMW Akademickiego Ośrodka Szkolenia Morskiego zgodnie z zakresem określonym w **załączniku nr** **1 do Regulaminu Konkursu - Istotne postanowienia umowy na wykonanie Przedmiotu usługi udzielonej w trybie zamówienia z wolnej ręki, w tym Przedmiot usługi, która ma być realizowana w trybie zamówienia z wolnej ręki na podstawie wybranej pracy konkursowej.**

1. **Dane wyjściowe:**
   1. Lokalizacja Akademickiego Ośrodka Szkolenia Morskiego
      1. obszar, na którym realizowana będzie część ośrodka objęta DLICP i niniejszym postępowaniem:

- działka 203/4 o powierzchni 2883 m2 położonej w Pierwoszynie gmina Kosakowo, obręb 0001,

- część działki 216/25 o powierzchni całkowitej 4047 m2 położonej w Pogórzu gmina Kosakowo, obręb 0007 – zgodnie z załącznikiem graficznym do DLICP ,

* + 1. obszar, na którym realizowana będzie część wodna ośrodka objęta obecnie procedurą uzyskiwania Decyzji Środowiskowej obejmuje część działki 216/25 położonej w Pogórzu gmina Kosakowo, obręb 0007 oraz obszar wód morskich (wybrzeże Morza Bałtyckiego – części zewnętrznej Zatoki Puckiej będącej częścią Zatoki Gdańskiej)
  1. **Stan formalno – prawny terenu**
     1. Dla przedmiotowego terenu:
        + - przed wprowadzeniem działek 203/4 i 216/25 do kategorii Terenów Zamkniętych, został Uchwalony Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zwany dalej MPZP (Uchwała nr LXXXI/584/2022 Rady Gminy Kosakowo z dnia 9 listopada 2022r.), **który obecnie obowiązuje** **jedynie dla terenów w bezpośrednim sąsiedztwie** - **załącznik nr 7e do Regulaminu Konkursu**
          - Dla dz. 203/4 oraz części dz. 216/25 została wydana Decyzja Lokalizacji Inwestycji Celu Publicznego WI-III.746.1.4.2024.AS z dnia 17 grudnia 2024r.**,** zwana dalej **DLICP, stanowiąca** **załącznik nr 7d do Regulaminu Konkursu**; w załączniku graficznym do niniejszej decyzji została określona granica terenu objętego wnioskiem, poza obszarem Natura 2000; Wykonawca zobowiązany jest dostosować rozwiązania projektowe do wymagań w niej zawartych;
     2. Teren działki ew. nr 216/25 z obr. Pogórze znajduje się częściowo w granicach Obszaru Natura 2000 PLH220032 „Zatoka Pucka i Półwysep Helski”, gdzie obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących rygorów określonych

w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia; **obszar części inwestycji objętej zakresem opracowania obejmuje część działki, która znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 PLH220032 „Zatoka Pucka i Półwysep Helski”,**

* + 1. Teren działek ew. nr 216/25 z obr. Pogórze i nr 203/4, z obr. Pierwoszyno, gm. Kosakowo jest położony w granicach pasa technicznego brzegu morskiego wyznaczonego zgodnie z zarządzeniem nr 6 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dn. 14.06.2021 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2021 r. poz. 2405) w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie Gminy Kosakowo. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne pas techniczny brzegu morskiego stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią
    2. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 13 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 25 listopada 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2021r. poz. 4498), w sprawie określenia granicy przystani morskiej „Pogórze”, ew. nr 216/25 z obr. Pogórze i nr 203/4, z obr. Pierwoszyno, gm. Kosakowo są położone w granicach utworzonej przystani - **załącznik nr 7g do Regulaminu Konkursu**
    3. należy zapoznać się z pełną treścią ww. dokumentów i uwzględnić w koncepcji wszystkie wymagania w nich zawarte.
  1. Teren częściowo znajduje się w granicach obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – osuwisk nieaktywnych. Na etapie wykonywania dokumentacji
     + - * należy rozpoznać budowę geologiczną i ustalenie kategorii geotechnicznej warunków realizacji inwestycji i posadowienia obiektów budowlanych, wykonania stosownej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej uwzględniającej stateczność skarp i obciążenia od nowoprojektowanych obiektów budowlanych;
         * przewidzieć zabezpieczenie istniejących skarp, z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności.
  2. Projekt Infrastruktury Podziemnej podlegać będzie uzgodnieniu w Regionalnym Centrum Informatyki (RCI) Gdynia.
  3. Działka nr 203/4 obręb Pierwoszyno 0001 oraz działka nr 216/25 obręb Pogórze 0007 – stanowią teren zamknięty, zgodnie z Decyzją nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dziennik Urzędowy MON 2024 r. poz. 115)
     1. Wydawanie decyzji i pozwoleń dla terenów zamkniętych leży w gestii Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku.
     2. Dokumentacja geodezyjna i kartograficzna dla terenów zamkniętych Akademii Marynarki Wojennej w Gdyni leży w gestii Rejonowego Zarządu Infrastruktury (RZI) w Gdyni.
     3. Organy właściwe do przeprowadzania czynności kontrolnych przed odbiorem robót:
        1. Inspektorat Wojskowej Ochrony Przeciwpożarowej – Delegatura Gdynia (DWOP w Gdyni) oraz Komenda Miejska Straży Pożarnej w Gdyni
        2. Wojskowy Ośrodek Medycyny Prewencyjnej – Gdynia,
        3. Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Gdańsku.

1. **Istniejący stan zagospodarowania terenu**
   1. Teren działki ew. nr 216/25 z obr. Pogórze jest terenem niezabudowanym, w większości pokrytym szatą roślinną – roślinność głównie krzewiasta, trawiasta i byliny z pojedynczymi formami drzewiastymi. Teren jest wyniesiony naturalnie nad poziom morza do rzędnej ok + 5,0 m. Następnie wybrzeżem morza o charakterze klifowym przechodzi w piaszczystą plażę. Równolegle do granicy z działką 216/24, w odległości około 8.5m, biegnie ogrodzenie.
   2. Zabudowę działki ew.nr 203/4, z obr. Pierwoszyno stanowią budynki:
      * + - nr 1 – magazyn, pow. użytkowa 1673,40 m2, kubatura 11332 m3,
          - nr 200 – magazyn, pow. użytkowa 175,5 m2, kubatura 877 m3,

Budynki są zdewastowane, w złym stanie technicznym, wyłączone z użytkowania.

Teren jest częściowo ogrodzony – na granicy z działką 216/24, w dalszej części ogrodzenie przechodzi na działkę sąsiednią nr 185/1, gdzie załamuje się w kierunku pn.- zach.;

* 1. Na działce ew. nr 203/4, obręb Nr 0001 Pierwoszyno, gm. Kosakowo są zlokalizowane czynne sieci techniczne obsługujące stronę wojskową, które nie znajdują się na ewidencji środków trwałych Oddziału Regionalnego AMW w Gdyni, a mianowicie:
     + - * kanalizacja deszczowa bet. ø 1000-1500,
         * sieć telekomunikacyjna.
  2. Na działkach sąsiednich nr 203/3 obręb Nr 0001, Pierwoszyno i nr 216/24 obręb Nr 0007, Pogórze - znajdują się sieci techniczne obsługujące budynki magazynowe nr 1 i nr 200, posadowione na działce ewidencyjnej nr 203/4 z obrębu Pierwoszyno, to jest:
     + - * sieci wodociągowe ø 80 i ø 150 (dot. dz. ew. nr 216/24 z obr. Pogórze),
         * kanalizacja sanitarna ø 150 (dot. dz. ew. nr 203/3 z obr. Pierwoszyno i nr 216/24 z obr. Pogórze),
         * linia elektroenergetyczna niskiego napięcia eNA (dot. dz. ew. nr 203/3 z obr. Pierwoszyno i nr 216/24 z obr. Pogórze),

Dla przedmiotowych działek ustalona jest służebność gruntowa - **załącznik nr 7h do Regulaminu Konkursu**.

1. **Założenia projektowe** 
   1. Nowo powstały obiekt będzie pełnił funkcję bazy szkoleniowo-dydaktycznej AMW z przeznaczeniem do prowadzenia (zgodnie z programem studiów, programami kursów doskonalących i specjalistycznych żołnierzy zawodowych):
      1. podstawowego szkolenia żeglarskiego, praktyk żeglarskich i szkolenia motorowodnego;
      2. szkolenia podstawowego w zakresie szkolenia wiosłowego i ogólnomorskiego;
      3. szkolenia specjalistycznego i praktyk w zakresie:
         1. zadań związanych z użyciem środków bojowych (minerskich),
         2. zadań związanych z rozpoznaniem i patrolowaniem strefy przybrzeżnej i rejonów infrastruktury portowej,
         3. zadań związanych z ochroną sił w rejonie stałego lub czasowego bazowania (Force Protection) w strefie przybrzeżnej;
   2. **Część I** 
      1. Budowa budynku głównego (**B1**) oraz wszystkich obiektów niezbędnych do zabezpieczenia funkcjonowania AOSM, w tym budynku pomocniczego (**B2)**, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na terenie dz. nr 203/4, obręb Pierwoszyno, gm. Kosakowo oraz części dz. nr. 216/25, obręb Pogórze, gm. Kosakowo powiązanego przestrzennie i funkcjonalnie z planowaną przystanią do cumowania małych jednostek Akademii Marynarki Wojennej w Babich Dołach (wg odrębnego opracowania).
      2. Ośrodek w części lądowej, poza budynkiem ośrodka stanowić będzie teren obsługi komunikacji wodnej, w tym place manewrowe, parkingi oraz obiekty związane z obsługą części morskiej przystani - placu manewrowo-składowego, obiektów/urządzeń pomocniczych (m. in. wciągarki) wspomagających obsługę w bezpośrednim sąsiedztwie zejścia do przystani. Należy w tej części przewidzieć doprowadzenie instalacji umożliwiającej, w późniejszym etapie, zasilanie - elementów części II morskiej, (urządzenia/urządzenie dźwigowe na nabrzeżu niezbędne do demontażu/montażu sezonowego części pomostu).
      3. Budynek będzie musiał posiadać następujące wyodrębnione elementy funkcjonalne:
         * + zaplecze magazynowo - techniczne (do przechowywania i obsługi sprzętu żeglarskiego);
           + część socjalno-bytowa, w tym: sale szkoleniowe, pokoje noclegowe, część żywieniową (kantyna, kuchnia), pomieszczenia obsługowe (pralnia, suszarnia), węzły sanitarne;
           + pomieszczenie dla całodobowej służby dyżurnej obiektu;
           + inne pomieszczenia konieczne do prawidłowego funkcjonowania obiektu.
   3. ***Część II***

***- integralna część AOSM, poza zakresem konkursu, należy ją bez korekt włączyć w opracowanie konkursowe****, zawiera elementy i funkcje opisane jak niżej:*

*Część II /morska/ ośrodka – dz. nr 1, obręb Kosakowo Zatoka oraz dz. nr 216/25, obręb Pogórze, gm. Kosakowo, obejmuje wykonanie: dwóch pomostów pływających typu falochronowego do cumowania małych jednostek pływających, umocnienia brzegu na terenie przyszłej przystani Akademii Marynarki Wojennej (AMW), slipu do bezpiecznego wodowania jednostek oraz ciągu komunikacyjnego łączącego teren bezpośrednio przy brzegu z terenem zlokalizowanym powyżej (w części I). Projektowana przystań ma zapewnić sezonowe cumowanie ok. 30 jednostek klasy Puck, typu np. DZ czy RIB. Łączna powierzchnia wynosić będzie około 8200m2, a min głębokość techniczna 1,5 m na terenie Zatoki Puckiej.*

* + 1. *POMOSTY PŁYWAJĄCE - strefa pomostów stanowić będzie akwen oznaczony dwoma pomostami pływającymi w kształcie litery T, usytuowanymi poprzecznie do linii brzegowej i wyposażonymi w pontony pływające usytuowanie równolegle do brzegu, stanowiące części zamykające przystań od strony morza o łącznej długości ok. 171 m (Rysunek 2 –* ***C1****).*
    2. *Ww. pomosty pływające będą miały postać modułów o różnych długościach, w większości długości od 6 m do 20 m, zbudowanych ze stalowych ram z pływakami, pokrytych pokładem kompozytowym.*
    3. *Pomosty pływające prostopadłe do brzegu będą wyposażone w odnogi cumownicze, (bezpokładowe, dystansowe - wyłącznie cumownicze) oraz fingery umożliwiające dojście boczne do cumowanych jednostek (pokład o szerokości około 75 cm). Odnogi cumownicze składają się ze stalowego szkieletu, pływaków oraz z odbijacza PVC. Odnogi oraz fingery są standardowo wyposażone w punkty cumownicze oraz urządzenia odbojowe. Odnogi oraz fingery połączone są z ramą modułów pomostu przy pomocy złączy uchylnych.*
    4. *Cumowanie jednostek odbywać się będzie zarówno od strony wewnętrznej (w basenie przystani) jak i od strony zewnętrznej – na odpowiednio przygotowanych akwenach pogłębionych do projektowanej rzędnej -1.5 m.*
    5. *Pomosty pływające zostaną ustawione na pozycjach za pomocą układu martwych kotwic i systemu łańcuchów kotwicznych wyposażonych we wstawki elastyczne (lub sprężyste) bądź będą przycumowane do pali salowych wbitych w dno. Połączenie z częścią lądową przystani zapewnione będzie przez trapy wyposażone w barierki ochronne na całej ich długości.*
    6. *Dodatkowo ww. pomosty pływające typu falochronowego zostaną wyposażone w:*
       - * *oznakowanie nawigacyjne, jako autonomiczne, wyposażone w akumulatory oraz panele słoneczne; źródła światła o małym poborze energii (LED),*
         * *tablice informujących o DOR1,*
         * *drabinek wyjściowych oraz stojaków sprzętu ratowniczego,*
         * *elementy wymagane przez przepisy o ochronie przeciwpożarowej.*
    7. *Ww. pomosty pływające będą stanowiły elementy rozbieralne planowanego przedsięwzięcia, które na okres zimowy będą demontowane i magazynowane w wyznaczonym przez AMW miejscu. W związku z powyższym, nie zostaną one wyposażone w przyłącza mediów tj. woda i odbiór ścieków.*
    8. *SLIP o dł. ok 24 m, umożliwiający bezpieczne zwodowanie jednostek; (Rysunek 2 –* ***C2****).*
    9. *OPASKA BRZEGOWA chroniąca plażę przed rozmywaniem oraz zabezpieczającej klif wybrzeża przed osuwaniem się o dł. ok. 65 do100 m; (Rysunek 2 –* ***C3****).*
    10. *ZJAZD pojazdów z przyczepami podłodziowymi z terenu działki nr 216/25 na poziom opaski brzegowej o dł. ok 31 m; (Rysunek 2 –* ***C4****).*
    11. *PLATFORMA do ustawienia dźwigu samojezdnego, wspomagającego proces montażu i demontażu pomostów pływających pełniąca jednocześnie funkcję platformy widokowej o wymiarach ok. 6 x 10 m wraz ze zjazdem z terenu działki nr 216/25 na poziom opaski brzegowej i wjazdu na slip, o dł. ok. 21 m; (Rysunek 2 –* ***C5****).*
    12. Elementy przystani wymagające zasilania: urządzenia/urządzenie dźwigowe na nabrzeżu niezbędne do demontażu/montażu sezonowego części pomostu.

**UWAGA! Zarówno koncepcja jak i późniejsza dokumentacja projektowo-kosztorysowa musi być powiązana przestrzennie i funkcjonalnie z planowaną przystanią do cumowania małych jednostek Akademii Marynarki Wojennej w Babich Dołach.**

**Projekt przystani służący do jego zobrazowania w opracowaniu konkursowym wykazującym integralne powiązanie obu części lądowej i wodnej w ośrodek AOSM znajduje się w załączniku nr 7b.**

|  |
| --- |
| **ROZDZIAŁ II**  **WYTYCZNE PROGRAMOWE I FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE** |

1. **OGÓLNE WYMAGANIA FUNKCJONALNO – UŻYTKOWE.**

Na działce nr ewid. 203/4 planuje się rozbiórkę istniejących obiektów kubaturowych, a następnie budowę Budynku Głównego (B1) z hangarem na sprzęt wodny, placem manewrowym umożliwiającym wprowadzanie i wyprowadzanie sprzętu pływającego oraz układem komunikacyjnym - drogą transportu pojazdów z przyczepami podłodziowymi, prowadzącą z hangaru do slipu, tj. miejsca przeznaczonego do wodowania sprzętu (realizacja slipu w części wodnej inwestycji, w ramach odrębnej procedury).

Obszar działki nr 216/25, objęty inwestycją, stanowić będzie teren obsługi części morskiej ośrodka, poprzez budowę Budynku Pomocniczego (B2), zawierającego węzeł sanitarny z zapleczem socjalnym i gastronomicznym dla grup szkoleniowych oraz miejsce obserwacji akwenu treningowego wyposażone w środki łączności i sygnalizacji wzrokowej (opcjonalnie zlokalizowane na najwyższej kondygnacji budynku głównego AOSM), oraz poprzez realizację placów manewrowych i miejsca składowania pomostów na czas sezonu zimowego z urządzeniami pomocniczymi (z możliwością zasilania w energię elektryczną oraz w wodę).

* 1. Podstawowy podział funkcjonalny części I AOSzM:
     1. Budynek Główny (B1) ośrodka zlokalizować należy na działce 203/4, przewidzieć odpowiedni plac manewrowy przed główną bramą wjazdową umożliwiając wprowadzenie i wyprowadzenie  sprzętu pływającego -  pojazdów z przyczepami podłodziowymi. Na działce 216/25, jako na terenie obsługi komunikacji wodnej należy przewidzieć budynek pomocniczy (B2), zawierający węzeł sanitarny z zapleczem socjalnym i gastronomicznym dla grup szkoleniowych oraz miejsce obserwacji akwenu treningowego wyposażone w środki łączności i sygnalizacji wzrokowej (opcjonalnie zlokalizowane na najwyższej kondygnacji budynku głównego AOSM, place manewrowe  oraz miejsce składowania pomostów na czas sezonu zimowego, z uwzględnieniem możliwości zasilania w energię elektryczną oraz w wodę. Należy przewidzieć uzbrojenie niezbędne do zasilania urządzeń, które będą realizowane w części II AOSM - urządzenia/urządzenie dźwigowe na nabrzeżu niezbędne do demontażu/montażu sezonowego części pomostu.Zaprojektować przejazd łączący slip (część II AOSM) z pozostałymi obiektami, w miarę możliwości przez teren działki 216/25, jak również połączyć funkcjonalnie slip oraz schody dla ruchu pieszego.
     2. Podział funkcjonalny projektowanego budynku ma w czytelny sposób wydzielać poszczególne przestrzenie o zróżnicowanym przeznaczeniu i gwarantować prawidłową komunikację poziomą i pionową. Budynek ma spełniać wszystkie wymogi energetyczno-cieplne i ma być wyposażony, w miarę możliwości, oprócz instalacji podstawowych w dodatkowe źródła energii odnawialnej w postaci np.: baterii słonecznych, solarnych, pompy ciepła (gruntowej lub powietrznej), wentylacji mechanicznej nawiewno - wywiewnej z rekuperacją, wentylacji grawitacyjnej.
     3. Przewidywane funkcje:
        + - magazynowo - warsztatowa (hangar)
          - dydaktyczno-szkoleniowa do szkoleń i praktyk żeglarskich; kursów motorowodnych, zajęć dydaktycznych z wiedzy morskiej, metodologii, nurkowań i prac podwodnych itp.; szkoleń na kursach z ratownictwa morskiego;
          - kwaterunkowa: około 12 msc. noclegowych – 3 moduły mieszkalne, dla 4-ch osób każdy, klimatyzowane, z aneksem kuchennym i węzłem sanitarnym;
          - żywieniowa: messa/kantyna z dostępem od zewnątrz.
  2. Infrastruktura techniczna
     1. Należy zaprojektować włączenie budynku do sieci:
        + - wodociągowej,
          - kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
          - elektroenergetycznej,
          - teletechnicznej – łącze światłowodowe do Internetu (do uczelnianej sieci komputerowej),
          - c.o.
     2. Przed przystąpieniem do prac projektowych Wykonawca przeprowadzi analizę stanu istniejącego, określi zapotrzebowania, przygotuje wnioski i wystąpi do właściwych gestorów sieci o wydanie warunków.
     3. Należy zapewnić możliwość funkcjonowania obiektu w warunkach zaniku dostawy prądu tj. dobrać odpowiedni agregat prądotwórczy.
     4. Należy uwzględnić pomieszczenie serwerowni dla sieci komputerowej, wyposażone w klimatyzację i zasilanie awaryjne (agregat).
  3. Przy projektowaniu należy uwzględnić wymagania zawarte w:
     1. Normie Obronnej NO-04-A004 z 2017r Obiekty wojskowe. Systemy alarmowe - w zakresie SSWiN *(dostępne do wglądu u Komendanta Ochrony AMW).*
     2. Wymagania eksploatacyjno-techniczne dla XIX grupy SpW – systemy i urządzenia specjalistyczne do ochrony obiektów z dnia 8 maja 2020r.

1. **SZCZEGÓŁOWE WYMAGANIA FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE.**
   1. **Nowo organizowana siedziba Akademickiego Ośrodka Szkolenia Morskiego powinna obejmować następujące moduły funkcjonalne:**
2. *Moduł magazynowo - techniczny:*
3. Hangar o pow. min. 500 m2. o utwardzonej nawierzchni z przyległymi pomieszczeniami; konstrukcyjnie przystosowany do zamontowania, posadowienia suwnicy pomostowej (natorowej) jednodźwigarowej o nośności do 8 ton; brama wjazdowa (w miarę możliwości podnoszona, typu zwijanego lub segmentowa) z drzwiami, o wysokości – ok. 10 m w świetle i szerokości ok. 5 m) od szczytowej strony hangaru. Wyposażenie hangaru powinny stanowić regały, stojaki na maszty, wiosła, bosaki i tym podobny osprzęt ponadgabarytowy. W hangarze zapewnić możliwość składowania poza sezonem miedzy innymi: 20 jachtów klasy Puck, 2 łodzie typu DZ, 4 łodzie typu RIB na przyczepach pod łodziowych;
4. Do hangaru powinny przylegać pomieszczenia magazynowe, techniczne, itp.; należy przeznaczyć część na składowanie materiałów o charakterze typu: akumulatory, MPS, farby oraz przechowywanie sprzętu nurkowego wraz z wydzielonym pomieszczeniem technicznym ~4x4 m;
5. Części magazynowe z przeznaczeniem na osprzęt żeglarski (żagle, liny, środki ratunkowe i asekuracyjne, kombinezony ratunkowe itd.) muszą posiadać wentylację grawitacyjną i wymuszoną. Wyposażone w wieszaki, regały i stojaki. W części przylegającej do hangaru (lub w jego części) musi znajdować się warsztat szkutniczo-mechaniczny, wyposażony w stół warsztatowy, szafki narzędziowe, wiertarkę stołową, imadła itd. Szacunkowo łączna powierzchnia magazynowa – ok. 100 m2.
6. *Moduł dydaktyczno - szkoleniowy:*
7. Sale konferencyjną (szkoleniową) wraz z przylegającym magazynkiem na dodatkowe wyposażenie. Pojemność dla ok. 40 - 50 osób, z systemem audiowizualnym; pomieszczenie klimatyzowane; należy przewidzieć możliwość zaciemnienia okien (rolety, żaluzje) oraz dzielenia sali na pół;
8. 2 sale wykładowe na minimum 24 osoby;
9. Moduł powiązany komunikacyjnie z modułem socjalno-bytowym.
10. *Moduł socjalno bytowy:*
11. Messa kapitańska (40 osób) - charakter pomieszczenia – wyposażenie w klimacie żeglarskim/morskim – (kominek).
12. Pokoje noclegowe, z aneksem kuchennym – przewiduje się około 12 miejsc noclegowych – 3 moduły mieszkalne; każdy moduł 4-o osobowy: 2 pokoje dwuosobowe, sanitariat (umywalka, prysznic, ubikacja), z odrębnym aneksem kuchennym przewidzianym dla wszystkich modułów. Lokalizacja w budynku minimum I lub II kondygnacja. Z tarasem/balkonem na stronę zatoki.
13. Część żywieniowa (kuchnia/aneks kuchenny) z przeznaczeniem dla szkolących.
14. Węzły sanitarne wraz z prysznicami przyległe do szatni/przebieralni dla grup szkolonych. Szatnie wyposażone w szafki o zwiększonej pojemności, zamykane elektronicznie (zamki typu basenowego). Część sanitariatów – min. trzy damskie i trzy męskie - z dostępem od zewnątrz - możliwość umiejscowienia dodatkowego węzła sanitarnego na terenie zabudowy w odrębnej lokalizacji (B2)
15. Pomieszczenia obsługowe, takie jak pralnia, suszarnia, pomieszczenia dla personelu sprzątającego (zarówno socjalne jak i magazynowe – odkurzacze, środki czystości itp.) również na sprzątanie terenu zewnętrznego.
16. Kawiarnia/kantyna – ogólnodostępne pomieszczenie do spożywania posiłków.
17. Recepcja/dyżurka z węzłem sanitarnym i pomieszczeniem socjalnym (noclegowym).
18. Pomieszczenie serwerowni około 10m2
19. Ambulatorium, punkt medyczny (udzielenia pierwszej pomocy), ewentualnie z dostępem z zewnątrz.
20. „Bocianie gniazdo” – pomieszczenie (ewentualnie zadaszony taras), na najwyższej kondygnacji z zejściem/wejściem zewnętrznym, celem prowadzenia obserwacji akwenu treningowego – kwestie bezpieczeństwa. Wyposażone w środki łączności i sygnalizacji wzrokowej – maszt sygnalizacyjny.
21. *Moduł akademicki:*

* co najmniej 4 pomieszczenia biurowe

1. *Moduł ogólny:*

* Pomieszczenia obsługi, gospodarcze, socjalne.
* Sanitariaty.
* Komunikacja.
* Oraz inne pomieszczenia związane z funkcjonowaniem AOSM
  1. **Założenia do układu funkcjonalnego w budynku głównym (B1)*:***
     1. Na parterze budynku:
        1. Strefa wejścia: recepcja/dyżurka z pomieszczeniem socjalnym, sanitariaty ogólnodostępne;
        2. Hangar wraz z przylegającym do niego warsztatem szkutniczym oraz pomieszczeniami magazynowymi wymienionymi w module magazynowo technicznym; pomieszczenia biurowe (ewentualnie z niezależnym pomieszczeniem sanitarnym wyposażonym w prysznic), szatnie grupowe wraz z węzłami sanitarnym – w podziale na damskie i męskie, pomieszczenia obsługowe, pomieszczenie serwerowni; część dostępna ze strefy wejścia.
        3. Ewentualnie salka wykładowa z zapleczem - dostępna ze strefy wejścia.
        4. Ambulatorium – punkt medyczny.
     2. Na pierwszym piętrze:

Sala konferencyjna, sala szkoleniowa/sale szkoleniowe z zapleczem (mag. sprzętowy, pom. techniczne), pomieszczenia biurowe (ewentualnie z niezależnym pomieszczeniem sanitarnym wyposażonym w prysznic), kawiarnia/kantyna z zapleczem, toalety ogólnodostępne;.

* + 1. Na drugim piętrze:

Pokoje noclegowe zgodnie ze specyfikacją wymienioną w module socjalno bytowym, oraz messa kapitańska, z tego poziomu oraz z zewnątrz budynku wejście na miejsce obserwacji akwenu treningowego wyposażone w środki łączności i sygnalizacji wzrokowej tzw. „bocianie gniazdo” – Ewentualnie piętro z pokojami noclegowymi – częściowo lub w całości rozwiązania powtarzalne w stosunku do kondygnacji niższej.

* 1. **Założenia do układu funkcjonalnego w budynku pomocniczym (B2):**

Budynek pomocniczy ma stanowić zaplecze socjalne i gastronomiczne dla grup szkoleniowych, należy przewidzieć:

1. węzeł sanitarny – umywalnie, toalety i prysznice, niewielkie pom. gospodarczo/magazynowe; zewnętrzne krany
2. pomieszczenia pralni i suszarni,
3. pomieszczenie/a do spożywania posiłków z niewielkim zapleczem,
4. oraz miejsce obserwacji akwenu treningowego wyposażone w środki łączności i sygnalizacji wzrokowej (opcjonalnie zlokalizowane na najwyższej kondygnacji budynku głównego AOSM),

Uwaga: Zamawiający dopuszcza rozwiązania funkcjonalne, odbiegające od założeń Zamawiającego, spełniające

* 1. **Założenia do układu komunikacyjnego i funkcjonalnego terenu:**
     1. Ośrodek w części I - lądowej, poza budynkiem ośrodka stanowić będzie teren obsługi komunikacji wodnej, w tym place manewrowe, parkingi oraz obiekty związane z obsługą części morskiej przystani - placu manewrowo-składowego, obiektów/urządzeń pomocniczych (m. in. wciągarki) wspomagających obsługę w bezpośrednim sąsiedztwie zejścia do przystani. Należy w tej części przewidzieć doprowadzenie instalacji umożliwiającej, w późniejszym etapie, zasilanie - elementów części II morskiej. W rejonie górnej części slipu, w jego osi symetrii zlokalizować wciągarkę o udźwigu do 5-u ton, o długości liny/łańcucha wystarczającej do swobodnego wyciągania jednostek pływających. Zapewnić rezerwę mocy dla elementów przystani (część II) wymagające zasilania: urządzenia/urządzenie dźwigowe na nabrzeżu niezbędne do demontażu/montażu sezonowego części pomostu.
     2. Drogi dojazdowe do budynku powinny umożliwiać wjazd na teren samochodów transportowych.
     3. Przed wjazdem do hangaru plac manewrowy z możliwością manewrowania i swobodnego wjazdu z zestawem transportowym (pojazd wraz z przyczepą) o długości zestawu do 15m.
     4. W miarę możliwości przewidzieć w projekcie drogę transportu z zestawem transportowym po terenie nalężącym do AMW z hangaru do miejsca przeznaczonego do wodowania sprzętu (slip w części wodnej planowanej inwestycji)
     5. Należy przewidzieć wjazd na teren oraz parking dla samochodów osobowych oraz transportowych z optymalną ilością miejsc postojowych.
     6. Ogrodzenie terenu - po granicy działek Zamawiającego. Furtki, bramy umożliwiające ograniczenie wstępu na teren, zgodnie z normami obowiązującymi w MON (dostępne do wglądu u Komendanta Ochrony AMW)
  2. Parametry budynku, w tym: powierzchnia zabudowy, kubatura powinny zostać określone przez uczestników konkursu, jako wynikowe na podstawie parametrów wynikających z Decyzji Lokalizacji Inwestycji Celu Publicznego (il. kondygnacji nadziemnych – 3 do 5, itp.) przyjętych rozwiązań przestrzennych w zakresie poszczególnych części funkcjonalnych, w tym:
     1. optymalnych rozwiązań powiązań funkcjonalnych z planowaną przystanią;
     2. optymalnego rozmieszczenia pomieszczeń – powiązanie funkcjonalne sali szkoleniowej z pozostałymi częściami obiektu;
     3. optymalnej wielkości pokoi mieszkalnych wraz z zapleczem socjalno-gospodarczym planowanym dla części mieszkalnej,
     4. powierzchni części żywieniowej /messa, kantyna/.

|  |
| --- |
| **ROZDZIAŁ III**  **TEREN OPRACOWANIA KONKURSOWEGO** |

1. **Teren opracowania konkursowego – zgodnie z opisem w Rozdziale II Regulaminu**
   1. Granice terenu opracowania konkursowego przedstawiono na załączniku Nr 8f.
   2. Teren opracowania konkursowego zawiera w sobie klika obszarów mających różne znaczenie formalno – prawne dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
      1. **[1]** Granica całego AOSM jego części lądowej i wodnej.
      2. **[2]** Granica części lądowej stanowiąca teren opracowania konkursowego.
      3. **[T1] -** Teren oznaczony literami od A do Q to teren obszaru objętego ustaleniami decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, które stanowią podstawę zakresu opracowania projektu budowlanego do uzyskania pozwolenia na budowę. Na tym terenie należy zlokalizować obiekty kubaturowe, wraz z towarzyszącym im zagospodarowaniem terenu
      4. **[T2]** – teren działki 216/25 wyłączony z decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Sposób jego zagospodarowania należy objąć opracowaniem konkursowym. Stanowić będzie obszar powiązania funkcjonalnego części lądowej z częścią wodną – z przystanią. Na tym obszarze przewiduje się obsługę komunikacji wodnej, place manewrowe, parkingi i obiekty związane z obsługą przystani.
      5. **[T3]** – obszar przystani, która nie jest objęta opracowaniem konkursowym. Organizator oczekuje od Uczestników konkursu, iż rozwiązanie jakie zaproponują nie będzie naruszało przyjętej koncepcji przystani, będzie obowiązkowo obejmowało sposób powiązania funkcjonalno-komunikacyjnego przystani jako części wodnej ośrodka z jego częścią lądową będącą przedmiotem konkursu. Organizator oczekuje od uczestników konkursu, iż wizualizacje obejmą przystań w celu zobrazowania całościowego charakteru projektowanej zabudowy.
      6. **[3]** Granica terenu działek 216/24 i 203/3, który jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego przez Radę Gminy Kosakowo w dniu 9 11. 2022 roku i zgodnie z planem jest przeznaczonych na obsługę komunikacji samochodowej obejmującą pętlę komunikacji zbiorowej oraz parking ogólnodostępny dla ruchu turystycznego wraz ze związanymi z nim budynkami techniczno – administracyjnymi zawierającymi ogólnodostępne toalety, punkt informacji turystycznej itp.

Zamawiający dysponuje służebnością gruntową tego terenu służącą do dojazdu do działki nr 203/4. Przewiduje się, iż drogą dojazdową będzie istniejąca droga znajdująca się w południowo zachodniej części tego terenu.

Organizator konkursu oczekuje, iż teren [T3] będzie objęty opracowaniem studialnym pokazującym powiązania i relacje części lądowej AOSM z częścią wodną Wizja zagospodarowania tego terenu nie będzie oceniana w konkursie, ale będzie służyła jedynie jako unaocznienie charakteru sąsiedztwa projektowanych obiektów w ramach rozwiązania konkursowego.

* 1. Teren [T1] to teren lokalizacji obiektów stanowiących zakres części lądowej AOSM, które mają być zaprojektowane zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, teren [T2] to obszar działki Zamawiającego stanowiący łącznik między częścią wodną i lądową, na którym należy zaproponować elementy zagospodarowania służące ich powiązaniu funkcjonalnemu oraz inne, teren [3] to obszar znajdujący się poza działkami będącymi własnością Zamawiającego, którego sposób zagospodarowania, oprócz pełnienia służebności dojazdu, będzie stanowił istotny element sąsiedztwa wpływający na relację z projektowana częścią lądową.
  2. Na etapie koncepcji konkursowej Uczestnicy mają przewidzieć obsługę komunikacyjną - drogę transportu z zestawem transportowym – w miarę możliwości po terenie nalężącym do AMW z hangaru do miejsca przeznaczonego do wodowania sprzętu (slip w części wodnej planowanej inwestycji) lub poprzez istniejącą drogę dojazdową, pokazać całość rozwiązania obejmującego teren [T1], [T2] i [T3] wraz z wizualizacją możliwego zagospodarowania sąsiednich terenów.

|  |
| --- |
| **ROZDZIAŁ IV**  **INNE WYTYCZNE** |

1. **Rozwiązania konstrukcyjne, materiałowe.**

Praca konkursowa powinna określać rozwiązania konstrukcyjne, materiałowe oraz funkcjonalno – użytkowe.

* 1. Wymagania ogólne dla poszczególnych branż:
     1. **Architektura:**

Powinna podkreślać przeznaczenie obiektu, harmonijnie współgrać z otoczeniem i innymi obiektami na terenie AMW. Bryła budynku powinna być dostosowana do funkcji. Koszty związane z realizacją powinny być optymalne i uzasadnione.

* + 1. **Konstrukcja:**

Powinna być bezpieczna, trwała i funkcjonalna oraz współgrać z architekturą, odznaczać się rozsądnym kosztem realizacji późniejszej eksploatacji. Projektowana trwałość konstrukcji budowlanej – 50 lat.

* + 1. **Instalacje:**

Przy projektowaniu należy zastosowań nowoczesne rozwiązania energooszczędne mające bezpośrednie przełożenie na późniejsze oszczędności w kosztach eksploatacji budynku, spełniające wymagane parametry temperaturowe, wilgotnościowe, oświetleniowe i inne. Należy zwrócić szczególną uwagę na trwałość zastosowanych materiałów o możliwość ich awaryjności w czasie eksploatacji obiektu. Projektowana trwałość instalacji – 30 lat.

* + 1. **Wykończenie:**

Należy zastosować materiały ogólnie dostępne na rynku, estetyczne trwałe i łatwe w późniejszej eksploatacji i utrzymaniu w czystości, dostosowane do funkcji i klasy obiektu. Aranżacja pomieszczeń zgodna z obecnymi trendami

* + 1. **Zagospodarowanie terenu i mała architektura:**

Powinno eksponować projektowany obiekt oraz główne wejście, zapewnić niezbędną komunikację kołową, pieszą (ciągi pieszo jezdne) oraz dostateczną ilość miejsc postojowych dla niepełnosprawnych i zakwaterowanych osób, wiata śmietnikowa, palarnia, zieleń, elementy małej architektury w tym ławki, kosze na śmieci, oprawy oświetleniowe zewnętrzne.

* 1. Budynek ma być wyposażony we **wszystkie niezbędne instalacje**, w tym w zakresie bezpieczeństwa oraz wymogów p. poż. obejmujące m.in.:
     1. instalacje: alarmową, monitoringu wizyjnego, telewizji przemysłowej (CCTV)., kontroli dostępu *- należy uwzględnić wymagania zawarte Normie Obronnej. Obiekty wojskowe. Systemy alarmowe - w zakresie SSWiN (dostępne do wglądu u Komendanta Ochrony AMW),*
     2. okablowanie strukturalne (system uniwersalnego okablowania telekomunikacyjnego przewidziany do szerokiej gamy zastosowań, który umożliwia tworzenie sieci komputerowych lub dołączanie telefonów i innych urządzeń pracujących w sieci. Okablowanie strukturalne będzie wykorzystywane również na potrzeby telefonii stacjonarnej oraz sieci ethernet).
  2. Wszystkie pokoje, pomieszczenia funkcyjne, sale spotkań i rekreacyjne mają zostać wyposażone w sieć TV oraz sieć komputerową – przewodową i bezprzewodową.
  3. Rozwiązania konstrukcyjne i materiałowe.

Szczegółowe rozwiązania konstrukcyjne i materiałowe winny być przedstawione w koncepcji konkursowej w **sposób opisowy** z podziałem na następujące elementy:

* + - * + fundamenty,
        + ściany fundamentowe i izolacje p. wilgociowe i termiczne,
        + konstrukcja budynku, ściany konstrukcyjne i stropy,
        + dach i pokrycie,
        + ścianki działowe,
        + elewacja, fasady
        + stolarka okienna i drzwiowa, ślusarka,
        + wykończeniówka: podłogi, posadzki, ściany, sufity,
        + instalacje wewnętrzne,
        + wyposażenie, urządzenia dźwigowe itp.
        + sieci i przyłącza zewnętrzne,
        + drogi i chodniki,
        + zagospodarowanie terenu,
        + rozwiązania energooszczędne z wyliczeniem oszczędności w eksploatacji.

1. Wymagania inne:
   1. Inwestycja powinna zapewnić użytkownikom odpowiednie warunki bezpieczeństwa i komfortu użytkowania. Powinna równieżbyć zaprojektowana, zrealizowana, a w konsekwencji eksploatowana z zastosowaniem rozwiązań ergonomicznych i energooszczędnych co oznacza, że przy projektowaniu, zasadnym będzie uwzględnienie następujących założeń:
      1. przyjęte w dokumentacji rozwiązania projektowe i techniczne powinny:
         1. minimalizować straty ciepła (zastosowanie technologii oraz wyrobów i materiałów budowlanych)
         2. wykorzystywać energię odnawialną (np. zastosowanie pomp ciepła, fotowoltaiki itp.)
         3. umożliwić eksploatację obiektu przy mniejszym, niż w przypadku tradycyjnego budownictwa zużyciu energii
   2. ochrona zdrowia i bezpieczeństwo pracy (należy przyjąć rozwiązania podporządkowane zasadom ergonomii, dobra jakość powietrza w pomieszczeniach, optymalne temperatury, maksymalne wykorzystanie oświetlenia naturalnego i nowoczesne technologie przy zastosowaniu oświetlenia sztucznego,
   3. efektywne i oszczędne wykorzystanie energii, wody i innych surowców (bryła niskoemisyjna, wysoka izolacyjność cieplna, unikanie mostków termicznych, inne);
   4. ochrona przed degradacją środowiska (także przed degradacją krajobrazu i jego wartości kulturowych).
2. **Informacje cenowe dotyczące szacunkowego kosztu realizacji Inwestycji oraz kosztu wykonania usługi na podstawie pracy konkursowej**
   1. Wykonawca w ramach Konkursu, po analizie posiadanych materiałów wyjściowych powinien przygotować zestawienie opracowań i usług które będą niezbędne przy wykonywaniu dokumentacji projektowej i uwzględnić je w swojej wycenie, (wszystkie projekty branżowe, nie wyłączając dokumentacji projektowej wszystkich przyłączy dla każdego etapu) zgodnie z **Załącznikiem nr 6c do Regulaminu.**
   2. Informacje cenowe dotyczące kosztu wykonania prac realizowanych na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej, zgodnie z zgodnie z  **Załącznikiem nr 6b do Regulaminu.**
   3. Informacje cenowe dotyczące kosztu wykonania przedmiotu zamówienia obejmującego dokumentację projektową będącą uszczegółowieniem pracy konkursowej wraz z wykazem opracowań niezbędnych do uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę i realizacji inwestycji (nie wymienienie jakiegokolwiek opracowania, które okaże się niezbędne na etapie wykonywania dokumentacji projektowej, nie zwalnia zespołu projektowego (Wykonawcy) z konieczności jego wykonania.