

Nazwa zamówienia: „Opracowanie dokumentacji projektowej Centrum Wystawienniczego Dziedzictwa Kulturowego Regionu Dolnego Śląska w miejscowości Księginice w Gminie Lubin”

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kompleksowej pełnobrańkowej dokumentacji projektowej i kosztorysowej na zrealizowanie zadania inwestycyjnego obejmującego adaptację zabytkowego budynku gospodarczego oraz zagospodarowania części działki nr 265/45 w Księginicach na Centrum Wystawiennicze Dziedzictwa Kulturowego Regionu Dolnego Śląska w miejscowości Księginice w Gminie Lubin na podstawie zatwierdzonej koncepcji adaptacji budynku oraz zagospodarowania terenu.
2. Dokumentacja ma objąć zakres robót budowlanych wszystkich branż, które są konieczne do wykonania adaptacji całego budynku oraz części działki nr 265/45 w Księginicach na centrum wystawiennicze oraz dostosowanie przedmiotowego obiektu do obowiązujących norm, przepisów przeciwpożarowych i aktualnych warunków technicznych oraz zapewnienie dostępu do budynku dla osób niepełnosprawnych. Opracowana dokumentacja musi być przygotowana w sposób umożliwiający Zamawiającemu przeprowadzenie procedury wyboru wykonawcy robót budowlanych w zakresie niezbędnym do wykonania przedmiotowego zadania.

3. Ogólna charakterystyka obiektu:

3.1. Przedmiotowy obiekt jest jednym z budynków tworzących zespół zabudowy folwarcznej i jest zabytkiem w myśl art. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.). W okresie użytkowania pełnił funkcję magazynowo-składową. Obecnie ze względu na zły stan techniczny budynek nie jest użytkowany. Obiekt częściowo ma zawalony dach oraz spróchniałe drewniane bramy.

W części parkowej, przez którą przepływa ciek wodny, znajduje się dużo samosiejek. Teren jest płaski, brak wyraźnych różnic w ukształtowaniu terenu.

Działka 265/45 w m. Księginice stanowi własność Gminy Lubin.

3.2. Stan istniejący

Podstawowe dane dotyczące budynku gospodarczego:

- konstrukcja murowana, z cegły, na planie prostokąta,
- dach dwuspadowy,
- powierzchnia zabudowy – 940,0m².

Podstawowe dane dotyczące działki nr 265/45 w m. Księginice:

- powierzchnia działki– 1,2253 ha,
- działka zabudowana trzema budynkami,
- oznaczenia użytków i klas: Br-ŁIV - Grunty rolne zabudowane.

4. Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

Teren inwestycji objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała NR XXIII/119/2015 Rady Gminy Lubin z dnia 29 września 2015 r.). Na działce o nr 265/45 występują oznaczenia U2 jako obszar zabudowy usługowej ujęty w ewidencji zabytków zespołu folwarcznego oraz ZP3 jako teren przeznaczony na zieleni urządzonej. Park jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A/3522/238, należy więc podejmować działania na tym terenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Stan projektowany:

Celem zadania jest wykonanie kompleksowej pełnobrańkowej dokumentacji projektowej i kosztorysowej dla zadania obejmującego adaptację budynku gospodarczego w celu wystawy eksponatów takich jak maszyny i narzędzia rolnicze (zmiana sposobu użytkowania). Obiekt winien być tak zaadoptowany, by zapewnione zostały niezbędne warunki do funkcjonowania wystawy stałej oraz czasowej z wykorzystaniem eksponatów z innych ośrodków wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą towarzyszącą, z uzyskaniem przez Projektanta wszystkich wymaganych prawem uzgodnień, zatwierdzeń, decyzji w tym decyzji o pozwoleniu na budowę.

W ramach zagospodarowania terenu należy opracować projekt obejmujący układ komunikacyjny na działce z połączeniem z drogą powiatową nr 1231D, układ zieleni, ze wskazaniem miejsc parkingowych, utwardzenia terenu, elementów małej architektury, ogrodzenia, oświetlenia zewnętrznego terenu i budynku.

W czerwcu 2022 r. został opracowany Projekt koncepcyjny zagospodarowania terenu dla zadania pn. „Centrum Wystawiennicze Dziedzictwa Kulturowego Regionu Dolnego Śląska w miejscowości Księginice w gminie Lubin”. Zakres prac opisany w koncepcji należy przyjąć jako wstępne wytyczne dla opracowania dokumentacji projektowej adaptacji budynku.

Budynek wraz z otoczeniem wpisany jest do rejestru zabytków. Z uwagi na powyższe należy zachować elewację oraz geometrię dachu budynku folwarcznego. Wnętrze budynku powinno obejmować trzy części:

- administracyjno – magazynową z zapleczem socjalnym – biuro+wc (51,5 m²), magazyn (73 m²),
- część wystawienniczą dla dużych eksponatów rolniczych regionu – 681,5 m²,
- część wystawienniczą dla małych eksponatów muzealnych regionu – 131,5 m².

Wnętrze budynku planuje się jako industrialne. Ściany wewnętrzne pokrywać będą cegły, nowopowstałe ściany działowe zostaną pomalowane na biało, aby wyróżnić elementy nowopowstałe od historycznych. Część przeznaczona

pod duże eksponaty pozostanie otwarta. Słupy konstrukcyjne podtrzymujące dach planuje się jako stalowe, czarne. Część przeznaczona pod małe eksponaty winna być oddzielona od pozostałej przestrzeni przeszkloną ścianą w stylu industrialnym.

W zakresie zagospodarowania terenu na terenie działki 265/45 w miejscowości Księginice planuje się ścieżkę edukacyjno-kulturową o nawierzchni mineralno epoksydowej z obrzeżami stalowymi, utworzenie miejsc edukacyjnych wraz z elementami małej architektury w postaci tablic edukacyjnych oraz miejsc do siedzenia, wyróżnionych nawierzchnią ceglastą, nawiązującą do elewacji budynku. Oprócz tego planuje się utworzenie miejsca utwardzonego pod stanowiska wystawiennicze, ustawiane okazynie w czasie imprez plenerowych oraz utwardzenie terenu pod mobilną scenę na cele imprez plenerowych.

W celu uwzględnienia wymagań dla osób niepełnosprawnych obiekt należy zaprojektować tak by umożliwić dostępność obiektu osobom niepełnosprawnym w zakresie dojazdu i dojścia. Obiekt winien być tak zaprojektowany by pomieszczenia były dostępne dla osób niepełnosprawnych oraz wyposażony w toaletę dla niepełnosprawnych.

6. Zamawiający wymaga od Projektanta wskazania kryterium jakościowego, które Zamawiający będzie mógł wykorzystać jako kryterium oceny ofert w postępowaniu przetargowym na realizację robót.
7. Projektant obowiązany będzie wspierać Zamawiającego w trakcie realizacji postępowania przetargowego mającego na celu wybór wykonawcy robót budowlanych w przypadku określenia zakresu równoważności i oceni proponowane rozwiązania równoważne w zakresie spełnienia wymagań określonych przez Zamawiającego. Jeżeli proponowane przez Wykonawcę rozwiązania są równoważne Projektant zobowiązany jest do ich akceptacji.
8. Zamawiający posiada:
 - Projekt koncepcyjny zagospodarowania terenu dla zadania pn. „Centrum Wystawiennicze Dziedzictwa Kulturowego Regionu Dolnego Śląska w miejscowości Księginice w gminie Lubin”. Zakres i układ projektowanych pomieszczeń, zagospodarowania terenu oraz planowanych do wykonania robót budowlanych w stosunku do rozwiązań zaproponowanych w w/w opracowaniu może ulec zmianie w trakcie wykonywania dokumentacji, po wcześniejszych konsultacjach pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą.
 - Opinię Konserwatora zabytków do koncepcji zagospodarowania terenu działki nr 265/45 obrob Księginice w ramach zadania pn.: „Centrum Wystawiennicze Dziedzictwa Kulturowego Regionu Dolnego Śląska w miejscowości Księginice w gminie Lubin”.
9. Wykonawca przedłoży Zamawiającemu własną koncepcję adaptacji budynku oraz zagospodarowania terenu w terminie określonym we wzorze umowy.
Koncepcja będzie zawierała:
 - rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów obiektu,
 - rysunki wyjaśniające rozwiązania przyjęte w projekcie budowlanym i umożliwiające realizację projektu,
 - projekt zagospodarowania działki,
 - wizualizację pomieszczeń wewnątrz,
 - wizualizację elewacji frontowej,
 - podanie rozwiązań komunikacyjnych.

10. Przyjęcie rozwiązań projektowych dla adaptacji budynku gospodarczego na Centrum Wystawiennicze Dziedzictwa Kulturowego Regionu Dolnego Śląska w miejscowości Księginice w Gminie Lubin oraz zagospodarowania części działki nr 265/45 w Księginicach, powinno być poprzedzone analizą:

- stanu technicznego budynku, zagospodarowania terenu, mającego wpływ na zakres przyszłych robót objętych przebudową i remontem,
- warunków gruntowo-wodnych w obrębie budynku mających wpływ na stan fundamentów,
- uwarunkowań i wymogów określonych w miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała NR XXIII/119/2015 Rady Gminy Lubin z dnia 29 września 2015 r.) dla przestrzeni objętej opracowaniem dokumentacji,
- zaleceń podanych w opinii wydanej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu przyjęcia właściwych rozwiązań projektowych,

Należy przeprowadzić ocenę zgodności z zasadą DNSH. Ponadto dokumentacja projektowa będzie zgodna z dokumentem „Europejskie zasady jakości interwencji finansowanych przez UE o potencjalnym wpływie na dziedzictwo kulturowe” opracowanym przez ICOMOS oraz będzie opracowana w oparciu o założenia nowej Europejskiej Inicjatywy Bauhaus.

11. Obowiązkiem projektanta jest w szczególności:

- a) wizja w terenie,
- b) pozyskanie materiałów wyjściowych (map, uzgodnień, w tym uzgodnienie dokumentacji z Konserwatorem Zabytków, itp.) zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi, jeśli są konieczne do opracowania dokumentacji,
- c) wykonanie inwentaryzacji budowlanej i instalacyjnej istniejącego budynku w zakresie wymaganym do dalszych opracowań projektowych,
- d) wykonanie inwentaryzacji zieleni (wskazanie zieleni przeznaczonej do wycinki oraz nasadzeń zastępczych), w zakresie wymaganym do dalszych opracowań projektowych,

- e) przeprowadzenie ekspertyzy budowlanej wraz z oceną istniejącego stanu technicznego elementów budynku w celu określenia zakresu przebudowy i robót remontowych koniecznych do wykonania dla kompleksowego zrealizowania zadania i przygotowania budynku do dalszej eksploatacji zgodnie z nowymi potrzebami użytkowymi, przepisami, normami i standardami,
- f) przeprowadzenie oceny zgodności z zasadą DNSH,
- g) określenie przez Projektanta rodzaju i zakresu koniecznego pełnomocnictwa, którego ma mu udzielić Zamawiający celem prawidłowej realizacji umowy;
- h) uzgodnienie koncepcji obiektu i zagospodarowania terenu z Zamawiającym,
- i) uzgodnienie dokumentacji projektowej pod względem branżowym, w tym opracowanie i uzgodnienie ewentualnych projektów;
- j) w razie konieczności przygotowanie niezbędnych materiałów i złożenie (w imieniu Zamawiającego) właściwemu organowi zgłoszenia robót budowlanych nie wymagających uzyskania pozwolenia na budowę lub wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę;
- k) skoordynowanie treści Szczegółowych Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót z treścią rozwiązań projektowych oraz z treścią opisu w pozycjach przedmiaru robót, co do zastosowanych wyrobów budowlanych (materiały i urządzenia), dopuszczonych do obrotu i powszechnego stosowania oraz sprzętu. Wyroby zaliczone do grupy jednostkowego stosowania będą mogły być zastosowane w dokumentacji projektowej, po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego;
- l) udzielanie na bieżąco Zamawiającemu informacji o stanie realizacji umowy oraz pisemne informowanie o pojawiających się zagrożeniach przy realizacji przedmiotu opracowania. Osoby upoważnione lub wskazane przez Zamawiającego będą miały zapewnioną możliwość zapoznania się z rozwiązaniami projektowymi, a ich uwagi będą rozważone przez projektantów;
- m) przedstawianie przez Projektanta Zamawiającemu kopii dokumentów (w tym korespondencji) powstałych lub uzyskanych w związku ze sprawami prowadzonymi na podstawie niniejszej umowy;
- n) uwzględnienie w dokumentacji projektowej, w porozumieniu z Zamawiającym, założeń niewymienionych niniejszych wymaganiach, a wynikających z potrzeby realizacji projektowanego przedsięwzięcia;
- o) przedstawianie na żądanie Zamawiającego materiałów obrazujących postęp prac projektowych. Projektant będzie na bieżąco konsultował z Zamawiającym przyjęte rozwiązania projektowe;
- p) przedstawienie Zamawiającemu w fazie wstępnej i ostatecznej projektu wykonawczego celem uzyskania akceptacji;
- q) nieodpłatne świadczenie usług związanych z nadzorem autorskim przy realizacji robót w oparciu o wykonaną przez niego dokumentację;
- r) wykonanie 1-krotnej aktualizacji cenowej kosztorysów inwestorskich w terminie 14 dni od daty zgłoszenia takiej potrzeby przez Zamawiającego,
- s) Projektant obowiązany będzie wspierać Zamawiającego w trakcie realizacji postępowania mającego na celu wybór wykonawcy robót budowlanych w przypadku określenia zakresu równoważności i oceni proponowane rozwiązania równoważne w zakresie spełnienia wymagań określonych przez Zamawiającego. Jeżeli proponowane przez Wykonawcę rozwiązania są równoważne Projektant zobowiązany jest do ich akceptacji.

12. Podstawowe przepisy prawne, w których zawarte są wymagania, które powinna spełniać dokumentacja projektowa:

1. Ustawa z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.).
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno - użytkowym (Dz. U. 2021 r. poz. 2458).
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679).
5. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 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 2021 r. poz. 2454).

W przypadku zmiany wymienionych wyżej przepisów lub wejścia w życie nowych regulacji prawnych należy opracować poszczególne materiały i uzyskać decyzje według nowych unormowań.

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1a – załącznik graficzny
- 2) Projekt koncepcyjny zagospodarowania terenu dla zadania pn. „Centrum Wystawiennicze Dziedzictwa Kulturowego Regionu Dolnego Śląska w miejscowości Księginice w gminie Lubin”;
- 3) Opinia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do koncepcji zagospodarowania terenu działki nr 265/45 obrob Księginice w ramach zadania pn.: „Centrum Wystawiennicze Dziedzictwa Kulturowego Regionu Dolnego Śląska w miejscowości Księginice w gminie Lubin”.