

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Temat opracowania:

Dokumentacja projektowo-kosztorysowa remontu i przebudowy budynku Kaktusiarni na terenie Ogrodu Botanicznego Uniwersytetu Wrocławskiego przy ul. Sienkiewicza 23 we Wrocławiu.

1.Cel opracowania

Celem zadania inwestycyjnego jest remont i przebudowa budynku Kaktusiarni wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną .

2.Dane z ewidencji gruntów:

Jednostka ewidencyjna: 026401_1, M. Wrocław
Obręb: 0005- Plac Grunwaldzki
Arkusz mapy: 27
Nr działki: 25/2
Powierzchnia działki 7,3743ha.
Numer księgi wieczystej WR1K/57104/3

Ogród Botaniczny Uniwersytetu Wrocławskiego powstał w 1811 roku i jest wpisany do rejestru zabytków Miasta Wrocławia pod nr 2374/2094 z dnia 05.02.1974 r.

Budynki są położone w północno-zachodniej części Ogrodu Botanicznego Uniwersytetu Wrocławskiego przy ul. H. Sienkiewicza 21-23 we Wrocławiu .

3. Opis stanu istniejącego inwestycji - Działka nr 25/2

3.1 Dane historyczne.

Ogród Botaniczny we Wrocławiu powstał jako Kőniglichen Botanischen Garten w ramach programu Neubau des botanischen Museums der Kőniglichen Universităt zu Breslau z lat 1811-1877. Ogród botaniczny zlokalizowano przy odnodze rzeki Odry, z której obecnie na terenie Ogrodu pozostał staw, przy zbiegu ulic Sienkiewicza(dawniej Stern StraÙe) i Świętokrzyskiej (dawniej Kreutz StraÙe) w pobliżu kościoła Św. KrzyÙa i Katedry Wrocławskiej. Ogród botaniczny wchodzi w skład Wydziału Nauk Przyrodniczych Uniwersytetu Wrocławskiego a jego powierzchnia liczy 7,3743ha. Budynek Kaktusiarni zbudowano w 1817 roku jako część zespołu trzech szklarni powstającego etapami od 1812 roku. Pozostałe szklarnie to szklarnia nr 1, najstarsza , pełniąca funkcję palmiarni oraz powstała w 1923r szklarnia nr 2 , obie częściowo rozebrane w 2013roku. Kaktusiarnia została przebudowana w 1852r , z tego okresu pozostał kształt bryły konstrukcja żeliwno-stalowa ze słupami. W 1955 roku budynek został odbudowany po zniszczeniach wojennych .

3.2. Zapisy MPZP

Teren jest objęty zapisami MPZP nr 362 Drobnera, Sienkiewicza (UCHWAŁA NR XXXVII/855/13 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 17 stycznia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bolesława Drobnera i Henryka Sienkiewicza we Wrocławiu) i jest oznaczony symbolem 14ZP-U

Uwarunkowania prawne ochrony konserwatorskiej.

Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej na całym obszarze objętym planem.

Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem.

Ogród Botaniczny Uniwersytetu Wrocławskiego jest wpisany do rejestru zabytków Miasta Wrocławia pod nr 2374/2094 z dnia 05.02.1974 r.

3.3. Stan istniejący

Obiekt wolnostojący jednokondygnacyjny zlokalizowany w północnej części ogrodu przy budynku administracyjnym od ulicy Sienkiewicza.

Budynek niepodpiwniczony, kryty dwoma dachami jednospadowymi (jeden dach szklany)

Budynek dwutraktowy o wymiarach w rzucie 12 x 26m, składający się z:

- Szklarni od strony południowej o wysokości od 1,9- 5,9m – dostępnej dla zwiedzających, wykonanej w konstrukcji stalowej przykrytej szkłem pojedynczym ze ścianami szczytowymi oraz przyporami murowanymi z cegły. Rośliny umieszczone są na tzw „parapiecie” betonowym w części niskiej oraz bezpośrednio w gruncie w części wysokiej. W części wysokiej zlokalizowano antresolę stalową, która nie spełnia warunków bezpiecznego użytkowania,
- Części gospodarczej od strony północnej o wysokości 3,6m, wykonanej w konstrukcji murowanej przykrytej drewnianym stropodachem krytym papą.

Elementy które należy zachować z uwagi na wartości kulturowe:

1. Nitowane fragmenty konstrukcji stalowej,
2. Mechanizmy przeznaczone do otwierania okien dachowych,
3. Przypory murowane z cegły wraz z ukształtowanym z cegły korytem odpływu wody deszczowej,
4. Fragment kamiennej dekoracji źródła wodnego na elewacji zachodniej,
5. Tradycyjne drzwi drewniane płycinowe.

Obiekt wymaga pilnego remontu z uwagi na:

1. Zużycie techniczne konstrukcji stalowej i pokrycia szklanego.
2. Nieefektywne ogrzewanie i zagrożenie przemarznięcia cennych okazów w okresie zimowym

Powierzchnia użytkowa 253.30 m²

Powierzchnia zabudowy 317m²

Kubatura 637m³

3.3. Stan techniczny .

Zbiorcze zestawienie stanów technicznych poszczególnych elementów wg Protokołu okresowej kontroli stanu technicznej sprawności obiektu budowlanego z dnia 07.06.2018r.

Lp	Element budynku	Opis	Stan techniczny
1	2	3	4
1	Fundamenty	Murowane z cegły	Spękania
	Izolacje	Nie rozpoznano	
2	Ściany	Murowane z cegły	Spękania
3	Przewody wentylacyjne, kominy	Murowane z cegły	
	Ściany działowe	Murowane z cegły	Miejscowe pęknięcia
6	Dach	Jednospadowy	Skorodowana konstrukcja stalowa
9	Pokrycie dachowe	Papa, szkło	Elementy szklane zanieczyszczone, ubytki lepiku
10	Obróbki blacharskie, rynny	Blacha ocynkowana	elementy objęte korozją Brak kanalizacji deszczowej,

	dachowe, rury spustowe		
12	Elewacje		Miejscowe spękania, zawilgocenia , zużycie tynku
13	Tynki wewnętrzne, okładziny ścienne	Cementowo-wapienne	Miejscowe spękania
14	Posadzki, podłogi	Betonowe	Miejscowe spękania
15	Stolarka(ślusarka)okienna	Drewniana /stalowa	Do wymiany
16	Stolarka(ślusarka)drzwiowa	Drewniana , plyninowa	Do wymiany
19	Instalacje elektryczne	W układzie T-NC	Zużyta
20	Instalacje wody zimnej	Stal-ocynk	Zużyta
22	Instalacje centralnego ogrzewania	Rury stalowe, grzejniki fawiry	Zużyta
23	Instalacje wentylacyjne	Kanały wentylacyjne	Brak uwag
24	Instalacja odgromowa		Brak uwag

Nie stwierdzono istotnych uszkodzeń elementów konstrukcyjnych.

Zaleca się remont chodnika wokół budynku , modernizację instalacji elektrycznych , instalacji wody i co oraz remont fundamentów i ścian, konstrukcji i pokrycia dachu , remont szklanej części dachu , części elewacji oraz remont pomieszczeń.

4. Zakres inwestycji

4.1. Planowany remont i przebudowa „Kaktusiarni”:

- Remont istniejących elementów budowlanych .
- Remont chodnika wokół budynku.
- Wykonanie fundamentów oraz nowej konstrukcji przekrycia ponad istniejącym obiektem.
- W części szklarni wykonanie przekrycia przeszklonego termicznego w konstrukcji aluminiowej, z funkcją przewietrzania oknami górnymi sterowanymi elektrycznie.
- Z uwagi na pełne przeszklenie od strony południowej parametry zastosowanych szyb zespolonych powinny być dobrane pod kątem następujących celów:
 - wysoka przepuszczalność światła w paśmie fal najbardziej absorbowanych przez rośliny,
 - obniżenie wymiany ciepła między wnętrzem a światem zewnętrznym (minimalna wartość wskaźnika U),
 - obniżenie ilości energii słonecznej przenikającej do wnętrza - tzw. minimalny Solar Faktor.
- Prace rozbiórkowe z zabezpieczeniem istniejących roślin oraz cennych elementów architektonicznych.
- Wykonanie murowo-żelbetowej konstrukcji traktu północnego wraz ze schodami i antresolą do wykonywania zabiegów ochronnych.
- Wykonanie nowych, z betonu architektonicznego, głębokich do 50cm tzw. „parapetów” dla roślin niskich.
- Wymiana gruntu do głębokości 1m przy roślinach wysokich.
- Wykonanie ścieżek z miazgi kamiennego.
- Remont i przebudowa murowanych ścian szczytowych z wykończeniem betonem architektonicznym lub innym, po uzgodnieniach z MKZ
- Wykonanie instalacji:
 - deszczowej,
 - wodnej z uzdatnianiem,
 - grzewczej ogólnej i miejscowej pod tzw. parapetami - z istniejącego węzła cieplnego,

- wentylacyjnej mechanicznej nawiewno-wywiewnej z funkcją lokalnego chłodzenia latem w strefie przebywania zwiedzających oraz regulacją wilgotności dla klimatu pustynnego,
- elektrycznej ogólnej, technologicznej, oświetleniowej,
- niskoprądowej – monitoring, kontrola dostępu.
- odgromowej.
- Przebudowa i rozbudowa pomieszczeń wraz z aranżacją i doбором mebli .

4.2 . Planowane pomieszczenia i strefy :

- wiatrołap
- kaktusiarnia :
 - ścieżka edukacyjna
 - zieleń w gruncie
 - zieleń na parapecie
 - antresola
- sale dydaktyczne – ok. 30,00m² i 20,00m²
- pom. techniczne
- pom. gospodarcze i socjalne

4.3 . Warunki do uprawy kaktusów i sukulentów

- temperatura zimą optymalna 8-15 stopni;
- temperatura w lecie optymalna ok 25-30 stopni;
- wywietrzniki- (górne i boczne) sprawne wietrzenie i dobra cyrkulacja powietrza jest istotną kwestią;
- wymagana stacja uzdatniania wody (woda miękka do podlewania roślin);
- wymagana głębokość tzw „parapetów” : bocznych 50 cm a środkowych 100cm;
- regulacja temperatury w lecie ze względu na zwiedzających;
- niska wilgotność powietrza (klimat pustynny;)
- ogrzewanie podłoża wymagane tylko w mrozarkach;
- specjalistyczne oświetlenie ledowe wytwarzające światło, w pasmach najbardziej absorbowanych przez rośliny i wspomagające ich wzrost, wymagane czasowo w „kaktusiarni” ze względu na drzewa zbytnio zacieniające wnętrze obiektu;

4.4 . Zabezpieczenie roślin.

W dokumentacji należy uwzględnić zabezpieczenie istniejących roślin podczas robót wykonawczych . Prace budowlane, z wyjątkiem robót instalacyjnych, należy wykonywać w okresie letnim z uwagi na bezpieczeństwo roślin wrażliwych .

5. Etapowanie inwestycji

Całość inwestycji będzie prowadzona w 1 etapie.

6. Dostępność dla osób z niepełnosprawnościami .

Należy zapewnić dostępność dla osób z niepełnosprawnościami .

7. Zakres zamówienia.

- Uszczegółowienie wytycznych inwestorskich dotyczących planowanego przedsięwzięcia.
- Uściślenie inwentaryzacji w niezbędnym do projektowania zakresie.
- Opracowanie koncepcji i wystąpienie o zalecenia Miejskiego Konserwatora Zabytków
- Opracowanie dokumentacji projektowej i kosztorysowej obejmującej:
 - a) Projekt budowlany , z kompletem opinii i uzgodnień, w tym z uzgodnieniem z Miejskim/Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz rzeczoznawcami ds. san-hig, bhp i p-poż,
 - b) Projekt wykonawczy,

- c) Przedmiar robót, w którym kod pozycji określony zostanie zgodnie z ustaloną indywidualnie systematyką robót, dla każdego etapu oddzielnie,
- d) Kosztorys inwestorski,
- e) Dodatkowy (wydzielony z całości robót) zestaw przedmiarów i kosztorysów dotyczący tylko robót remontowych,
- f) Dodatkowy (wydzielony z całości robót) zestaw przedmiarów i kosztorysów dotyczący tylko robót związanych z przebudową,
- g) Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych,
- h) Opracowanie opisu przedmiotu zamówienia wyposażenia meblowego stanowiące załącznik do przetargu na dostawę mebli biurowych ,
- h) Informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- i) Zbiorcze zestawienie kosztów , w tym:
 - robót remontowych,
 - robót związanych z przebudową.

- Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
- Przedstawienie (prezentacja) przedstawicielom Zamawiającego, przed terminem złożenia wniosku o pozwolenie na budowę w Urzędzie Miasta Wrocławia, ostatecznej wersji projektu budowlanego celem akceptacji.
- Udzielanie odpowiedzi na pytania Wykonawców.
- Nadzór autorski zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego – 6 pobyć na budowie do końca robót budowlanych wykonywanych na podstawie powyższej dokumentacji.

Należy przekazać całość dokumentacji, w wersji papierowej i elektronicznej.

- projekt budowlany – w 3 egz., w tym dwa egz. z oryginałami uzgodnienia z WAIb UM Wrocławia
- projekty wykonawcze i specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót – w 3 egz.,
- Opracowanie opisu przedmiotu zamówienia wyposażenia meblowego stanowiące załącznik do przetargu na dostawę mebli biurowych - 3 egz
- przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie – w 3 egz.,
- całość dokumentacji w wersji elektronicznej (rysunki – „AutoCAD 2002” i pdf, przedmiary i kosztorysy inwestorskie – pdf i NORMA, część opisowa projektu, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót – pdf i Word) – w 3 egz.

Przy wykonywaniu prac projektowych należy uzgodnić projekt budowlany z Użytkownikiem obiektu oraz Pełnomocnikiem Rektora ds. zabytków i uzyskać ich pisemną akceptację. Należy uzyskać wszystkie wymagane opinie , uzgodnienia i sprawdzenia rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa budowlanego, san-hig , bhp i ochrony p-poż. (zgodnie z przepisami Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej- Dz.U. z 2015 r., Poz. 2117 wymagane jest opracowanie scenariusza pożarowego) oraz uzyskać ich pisemną akceptację dołączoną do projektu budowlanego.

Opracowania stanowiące przedmiot niniejszej umowy przekazane zostaną Zamawiającemu w II etapach:

Etap I:

projekt budowlany,

kopia wniosku o pozwolenie na budowę złożonego w UM Wrocławia – w Wydziale Architektury i Budownictwa

Etap II:

projekt budowlany zatwierdzony przez WAIb wraz z decyzją o pozwoleniu na budowę,
projekt wykonawczy,

przedmiar robót,
kosztorys inwestorski,
specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych,
informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Wykonawca w ramach wynagrodzenia określonego w § 4 umowy wykona opracowania i dokumentacje projektowe nie wymienione powyżej, związane z wymaganiami jednostek opiniujących i uzgadniających. Powyższe zobowiązanie w żaden sposób nie wpływa na postanowienia dotyczące niniejszej umowy.

Wykonawca zapewni opracowanie przedmiotu określonego w § 1 niniejszej umowy z należytą starannością, w sposób zgodny z ustaleniami wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymaganiami prawa obowiązującego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, a w szczególności:

- ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 tj.) zwanej w dalszej treści umowy ustawą Pb,
- rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1935 tj.)
- rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2013 r. poz.1129 tj.)
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury 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. Nr 130, poz. 1389 z 2004 r.),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 tj.)

jak również z obowiązującymi zasadami wiedzy technicznej.

Dokumentacja stanowić będzie podstawę do udzielenia zamówienia publicznego w postępowaniu przetargowym na wykonanie robót budowlanych i musi spełniać wymagania ustawy Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1986) oraz przepisów wykonawczych do ww. ustawy.

8. W załączeniu przekazujemy:

- zał. nr 1. Wypis i wyrys z ewidencji gruntów
- zał. nr 2. Sytuacja
- zał. nr 3. Stan istniejący
- zał. nr 4. Dokumentacja fotograficzna
- zał. nr 5. Wstępna koncepcja remontu i przebudowy - rzuty
- zał. nr 6. Zalecenia konserwatorskie.

9. Uwagi dodatkowe:

Ze względu na specyfikę zamówienia wskazane jest przeprowadzenie wizji lokalnej .