

Opis przedmiotu zamówienia - zakres prac projektowych

Wykonanie opracowań projektowych mających na celu rozpoznanie możliwości technicznych w zakresie planowanej budowy kompleksu hotelowo – rehabilitacyjnego w Świnoujściu, ul. Żeromskiego 30.

Dokument będzie podstawą do weryfikacji opłacalności potencjalnego zadania inwestycyjnego.

I. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Dwie działki będące przedmiotem opracowań znajdują się w Świnoujściu (72-600) przy ul. Stefana Żeromskiego 30. W ewidencji gruntów oznaczone są jako:

- 1) działka nr 58 zabudowana budynkiem Domu Wczasowego „Czekoladka”;
- 2) działka nr 67, niezabudowana,
działki w obrębie nr 1, o łącznej powierzchni 2636 m², objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Rady Miasta Świnoujścia nr LXIX/559/2010 z dnia 7 maja 2010 r.).

Budynek „Czekoladka” figuruje w gminnej ewidencji zabytków Gminy Miasta Świnoujście oraz znajduje się w strefie ochronnej konserwatora Zabytków. Decyzją Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Świnoujściu (PZ-5581/43/09 z dnia 4 listopada 2009 r.) obiekt został wyłączony z użytkowania do czasu zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej.

II. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Wykonanie opracowań projektowych mających na celu rozpoznanie możliwości technicznych w zakresie planowanej budowy kompleksu hotelowo – rehabilitacyjnego w Świnoujściu, ul. Żeromskiego 30. Zamawiający przewiduje zagospodarowanie działek kompleksem hotelowo – rehabilitacyjnym. Opracowania będą składać się z:

1. Inwentaryzacji wstępnej architektonicznej i dendrologicznej (uzgodnionej z Wydziałem Ochrony Środowiska);
2. Analizy chłonności działki;
3. Szkicowej, bryłowej koncepcji rozbudowy obiektu w oparciu o powyższą analizę;
oraz
4. Uzgodnień możliwości realizacji koncepcji z powyższego punktu ze Starostą, Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zamawiający wymaga, aby opracować:

- jak najkorzystniejszy sposób powierzchni zabudowy dla planowanego projektu obiektu,
- możliwości optymalnego zbilansowania powierzchni biologicznie czynnej,
- możliwości zdynamizowania bryły obiektu przy zastosowaniu wszelkiego rodzaju nadwieszeń, podcieni,
- możliwości jak najkorzystniejszego stosunku oczekiwanej powierzchni użytkowej dla całego budynku (GLA) poprzez zastosowanie najwydajniejszych układów obsługi komunikacyjnej.

Opracowania te mają uwzględniać warunki techniczne, ochronę ppoż., a przede wszystkim oczekiwania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (działka zabudowana jest obiektem, który znajduje się w strefie konserwatorskiej, nie jest wpisany do rejestru zabytków).

W skład opracowań wchodzić będzie:

1. Inwentaryzacja wstępna architektoniczna nieruchomości DW Czekoladka i dendrologiczna działek 58 i 67

- 1) Inwentaryzacja architektoniczna** ma mieć charakter wstępny i szkicowy do celów koncepcyjnych. Ma dokumentować aktualny stan zagospodarowania działki i zabudowy – zarówno w aspekcie

fizycznym (istniejące budynki, infrastruktura, zieleń, ukształtowanie terenu), jak i funkcjonalnym. Jest wykonywana na potrzeby analizy możliwości inwestycyjnych, projektowania, legalizacji, przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów.

W skład inwentaryzacji powinno wchodzić przede wszystkim:

- a) Opis istniejących budynków i budowli (funkcja, stan techniczny, materiał, liczba kondygnacji, wysokość, powierzchnia zabudowy i użytkowa)
- b) Rysunki sytuacyjne – rzuty, elewacje, przekroje
- c) Wysokość budynków względem poziomu terenu
- d) Informacja o zgodności zabudowy z MPZP lub innymi przepisami
- e) Fotodokumentacja (zdjęcia budynków z różnych stron)

2) Inwentaryzacja dendrologiczna – Dokument ma być uzgodniony z Wydziałem Ochrony Środowiska. Działki będące przedmiotem opracowań są zadrzewione i zakrzewione. Koniecznym jest tak kształtować bryłę planowanej inwestycji żeby zminimalizować ewentualne, niezbędne wycinki.

- a) rozpoznanie i zinventaryzowanie istniejącego drzewostanu na działce przeznaczonej pod zabudowę,
- b) ocena stanu zdrowotnego drzew,
- c) identyfikacja drzew wartościowych przyrodniczo i krajobrazowo,
- d) przygotowanie materiałów niezbędnych do stworzenia analizy chłonności działki oraz koncepcji zabudowy,
- e) wskazanie możliwości kształtowania bryły projektowanego obiektu w sposób minimalizujący ingerencję w istniejącą zieleń.
- f) Spis wszystkich drzew i grup krzewów o charakterze trwałym znajdujących się na terenie działki, wraz z ich lokalizacją i identyfikacją.
- g) Dla każdego drzewa należy podać:
 - o numer porządkowy (zgodny z oznaczeniem na mapie),
 - o nazwę gatunkową (łacińską i polską),
 - o obwód pnia mierzony na wysokości 130 cm,
 - o szacowaną wysokość,
 - o stan zdrowotny (opisowy: dobry, średni, zły, martwe),
 - o ewentualne uwagi (np. obecność dziupli, widoczne uszkodzenia, niestabilność, pomnikowy charakter),
 - o ocenę wartości przyrodniczej i krajobrazowej (drzewa szczególnie cenne do zachowania).
- h) Mapa dendrologiczna:
 - o Wykonanie mapy lokalizacyjnej drzew, naniesionej na aktualny podkład geodezyjny (mapa do celów projektowych lub mapa sytuacyjno-wysokościowa).
 - o Oznaczenie każdego drzewa numerem zgodnym z tabelą inwentaryzacyjną.
- i) Fotografie drzew indywidualnych (lub grup) – zwłaszcza cennych, kolidujących z planowaną zabudową lub będących w złym stanie.
- j) Wnioski projektowe – analiza dendrologiczna pod kątem inwestycji:
 - o Ocena kolizji potencjalnej zabudowy z istniejącym drzewostanem.
 - o Wskazanie możliwości wkomponowania bryły budynku i infrastruktury w istniejącą zieleń.
- k) Rekomendacje w zakresie:
 - o zachowania drzew wartościowych,
 - o potencjalnej wycinki (z uzasadnieniem),

- możliwych przesadzeń,
- działań ochronnych na czas budowy (np. strefy ochronne wokół drzew, ogrodzenia, ściółkowanie),
- **Dokonanie uzgodnień z Wydziałem Ochrony Środowiska.**

Przedmiot odbioru: dwie osobne, kompletne inwentaryzacje podpisane przez uprawnione osoby.

2. Analiza chłonności działki wraz z inwentaryzacją architektoniczną;

Ekspertyza, która określi jak efektywnie można zagospodarować działkę. Dokument ma **uwzględniać maksymalną możliwość zabudowy dla danej działki z przeznaczeniem hotelowym i rehabilitacyjnym** oraz całą niezbędną infrastrukturą typu maksymalna ilość pokoi hotelowych i miejsc parkingowych, basen, sale gimnastyczne, gabinety zabiegowe, kuchnię, jadalnię etc. (w razie potrzeb dopuszcza się rezygnację z pomieszczenia kuchni).

Przedmiot odbioru: ostateczny dokument podpisany przez uprawnione osoby.

3. Szkicowa, bryłowa koncepcja budowy obiektu wykonana w oparciu o analizę z pkt. 1;

Dokument ten ma za zadanie przede wszystkim przedstawić główne założenia i wizję budowy kompleksu hotelowo – rehabilitacyjnego, a także umożliwić ocenę wykonalności projektu. Będzie to, ogólna koncepcja (uwzględniająca znajdujący się na terenie działek budynek DW Czekoladka), której celem jest przedstawienie głównych założeń architektonicznych, funkcjonalnych i przestrzennych w formie prostych rysunków i wyliczeń. Tego typu dokument będzie użyty w fazie wstępnej planowania projektu, aby przedstawić ogólną ideę, przed podjęciem bardziej szczegółowych prac projektowych.

1) **Część opisowa ma zawierać:**

- a) opis ogólny – krótki opis koncepcji, celów planowanej inwestycji oraz podstawowych założeń projektowych,
- b) założenia projektowe -wytyczne dotyczące funkcji obiektu, liczby nowych pomieszczeń, wymaganych przestrzeni, dostępności, a także ograniczeń wynikających z terenu, prawa budowlanego, warunków zabudowy, itp.,
- c) analiza kontekstu - odniesienie do istniejącego obiektu oraz otoczenia: sąsiednia zabudowa, układ komunikacyjny, uwarunkowania urbanistyczne, wpływ na środowisko,
- d) przewidywane rozwiązania konstrukcyjne - ogólne założenia dotyczące materiałów i technologii budowlanych,
- e) propozycje funkcjonalne - wskazanie funkcji nowo projektowanych przestrzeni oraz ich powiązania z istniejącą częścią obiektu.

2) **Część rysunkowa ma zawierać:**

- a) Rysunki bryłowe - przedstawienie ogólnych kształtów nowej bryły budynku w formie rysunków koncepcyjnych, tzw. "szkicowych" (np. perspektywa 3D, rysunki elewacji, widoki).
- b) Rzut kondygnacji - uproszczony rzut planu inwestycji, ukazujący nowo projektowane pomieszczenia i ich układ względem istniejącego obiektu.
- c) Zabudowa terenu - rysunek pokazujący układ zabudowy na działce, rozmieszczenie budynków i ich relację do granic działki, istniejącej infrastruktury czy elementów przyrodniczych.
- d) Schematy komunikacyjne - przedstawienie układu dróg, dojazdów, parkingów i innych elementów infrastruktury.
- e) Przekroje - uproszczone przekroje pokazujące wysokości, układ kondygnacji i przestrzenną organizację budynku.

3) **Wyliczenia:**

- a) Podstawowe wyliczenia powierzchniowe – określenie powierzchni użytkowej, całkowitej powierzchni budynku, powierzchni poszczególnych kondygnacji i pomieszczeń.

- b) Obliczenia kubatury – oszacowanie objętości nowej części budynku oraz zmiany kubatury całego obiektu.
- c) Szacunkowe wyliczenia kosztów – wstępne oszacowanie kosztów inwestycji, choć w przypadku szkicowej koncepcji nie będą one szczegółowe, a jedynie orientacyjne.

4) Informacje:

- a) Wymagania formalno-prawne – informacje o obowiązujących przepisach prawa budowlanego, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wymaganiach związanych z ochroną środowiska.
- b) Wymagania dotyczące instalacji – ogólne założenia dotyczące rozbudowy/budowy instalacji (elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, HVAC), w zależności od charakterystyki obiektu.
- c) Ograniczenia budowlane – informacje na temat dostępnych lub ograniczonych obszarów zabudowy, np. stref ochrony konserwatorskiej, zieleni miejskiej, itp.

Przedmiot odbioru: dokument podpisany przez uprawnione osoby.

4. Uzgodnienie możliwości realizacji koncepcji z pkt. 2 ze Starostą i Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Część ta odnosi się do wstępnego etapu prac projektowych – fazy koncepcyjnej – i oznacza, że przed przejściem do bardziej szczegółowego projektowania należy sprawdzić, czy zaproponowane rozwiązania (koncepcja z punktu 2) są akceptowalne z punktu widzenia:

- 1) **przepisów prawa budowlanego (Starosta)** – czyli czy dana inwestycja jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub warunkami zabudowy, przepisami techniczno-budowlanymi, oraz czy w ogóle może zostać zrealizowana na danym terenie tj.
 - a) czy dana funkcja lub sposób zagospodarowania terenu jest dopuszczalny,
 - b) czy koncepcja spełnia ogólne wymagania prawne,
 - c) ewentualne ograniczenia wynikające z warunków lokalizacji inwestycji (np. strefa ochrony, obszar zalewowy, bliskość dróg itp.),
 - d) wstępne stanowisko co do planowanej kubatury, gabarytów, dostępności itd.
- 2) **ochrony zabytków (Wojewódzki Konserwator Zabytków)** – czyli czy planowane zmiany nie naruszają wartości zabytkowych obiektu lub obszaru, a także czy są zgodne z zaleceniami konserwatorskimi.
 - a) czy planowane ingerencje są możliwe w odniesieniu do zabytku / strefy ochrony konserwatorskiej,
 - b) jakie są wytyczne konserwatorskie (np. ograniczenia wysokości, kolorystyki, materiałów, stylu architektonicznego),
 - c) jakie dokumenty będą potrzebne w dalszych etapach (np. program prac konserwatorskich, opinie rzeczoznawców, badania architektoniczne lub archeologiczne).

UWAGA: W przypadku braku zgody na zaproponowane w Koncepcji rozwiązania ze strony Starostwa bądź WKZ, Wykonawca zobowiązany będzie do wypracowania kompromisowej koncepcji uwzględniającej interesy Funduszu Składowego oraz ograniczenia nałożone przez ww. organy. Zamawiający wymaga aby Wykonawca uzgodnił możliwie maksymalną powierzchnię użytkową dla działek. W tym przypadku, Wykonawca oprócz poprawionej Koncepcji przekaże Zamawiającemu szczegółową listę założeń na które ww. organy nie wyraziły zgody i wskaże uzgodnione rozwiązania zamienne.

Przedmiot odbioru: dokumentacja potwierdzająca proces uzgodnień z ww. urzędami tj. korespondencja pisemna, mailowa, notatki ze spotkań i akceptację urzędów dla zaproponowanych rozwiązań.

III. DODATKOWY ZAKRES WYMAGAŃ DOTYCZĄCY SPORZĄDZENIA OPRACOWAŃ

1. Wykonawca zastosuje w opracowaniach optymalne rozwiązania konstrukcyjne, materiałowe i kosztowe w celu uzyskania nowoczesnych i właściwych standardów dla tego typu obiektów, oraz rozwiązań technicznych o najwyższych uzasadnionych ekonomicznie standardach efektywności energetycznej.

IV. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

1. O zamówienie mogą ubiegać się osoby lub firmy dysponujące pracownikami:
 - 1) z uprawnieniami budowlanymi w specjalności architektonicznej do projektowania. Osoby odpowiedzialne za realizację zadania mają posiadać ważne zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego;
 - 2) do sporządzenia inwentaryzacji dendrologicznej specjalistę dendrologa z wykształceniem kierunkowym ogrodnictwo/ leśnictwo/ architektura krajobrazu/ ochrona środowiska / dendrologia.
2. Osoba fizyczna / firma składająca ofertę musi wykazać się wykonaniem co najmniej 3 dokumentacji projektowych obejmujących swym zakresem przebudowę / remont / budowę obiektu hotelowego / użyteczności publicznej o wartości kosztorysowej nie mniejszej niż 20 000 000,00 zł netto.

V. TERMIN REALIZACJI

1. Inwentaryzacja wstępna architektoniczna i dendrologiczna – 3 tygodnie od daty podpisania umowy.
2. Analiza chłonności działki - do 3 tygodni od daty zatwierdzenia opracowania z pkt. 1;
3. Szkicowa, bryłowa koncepcja rozbudowy obiektu w oparciu o powyższą analizę – do 6 tygodni od zatwierdzenia opracowania z pkt. 2.
4. Uzgodnienia możliwości realizacji koncepcji z powyższego punktu ze Starostą, Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Wydziałem Ochrony Środowiska (w zakresie inwentaryzacji dendrologicznej) – do 6 tygodni od zatwierdzenia opracowania z pkt. 3.

Opis przedmiotu zamówienia ma charakter pomocniczy, Wykonawca ma obowiązek weryfikacji przyjętych przez Zamawiającego założeń oraz skalkulowania w cenie oferty pozycji w nim nie uwzględnionych, a koniecznych do wykonania celem prawidłowej realizacji robót. Szczegóły realizacji zamówienia określa umowa.