

Załącznik nr ...

do Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ)

dotyczącej postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie bez negocjacji na zadanie pn.:

„Budowa Centrum Przesiadkowego w Krapkowicach”.

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

Zamawiający:

Gmina Krapkowice
ul. 3 Maja 17
47-300 Krapkowice

Przedmiot zamówienia:

Zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w formule „zaprojektuj i wybuduj”, obejmujących przebudowę, rozbudowę i remont budynku dworca autobusowego przy ul. Opolskiej 4 w Krapkowicach wraz z zagospodarowaniem płyty dworca i terenu przyległego, zgodnie z wymaganiami określonymi w niniejszym Opisie Przedmiotu Zamówienia (OPZ), Programem Funkcjonalno-Użytkowym (PFU) z 2024 r. oraz obowiązującymi przepisami prawa i wytycznymi konserwatorskimi.

Tryb postępowania:

Tryb podstawowy – art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r.
Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1605 z późn. zm.).

Forma realizacji:

„Zaprojektuj i wybuduj”

Miejsce realizacji zamówienia:

Krapkowice, ul. Opolska 4, dz. nr ewid.:

- obiektu budynku wraz z parkingiem i placem manewrowym: 3118, 3106, 3109, 2956, 3103,
 - budynku: 3106, 2956,
- obręb Krapkowice

Podstawa opracowania:

Program Funkcjonalno-Użytkowy z 2024 r.

Raport z Etapu I – Rekomendowany zakres remontu budynku dworca w ramach projektu (wersja 15.10.2025 r.)

Ustalenia Zamawiającego i WKZ z września–października 2025 r.

Niniejszy dokument stanowi integralną część Specyfikacji Warunków Zamówienia i określa szczegółowy zakres rzeczowy, funkcjonalny i techniczny robót budowlanych objętych zamówieniem.

Kody CPV:

45220000-5 – Roboty inżynieryjne i budowlane (kod główny)

71220000-6 – Usługi projektowania architektonicznego

71320000-7 – Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

45300000-0 – Roboty instalacyjne w budynkach

45233120-6 – Roboty w zakresie budowy dróg

45233280-5 – Roboty w zakresie chodników

45232400-3 – Prace związane z sieciami kanalizacyjnymi

45400000-1 – Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

Zakres ogólny inwestycji

Zamówienie obejmuje „Budowę i przebudowę infrastruktury transportu miejskiego” zgodnie z zadaniem nr 8 wniosku o dofinansowanie w ramach projektu „Bezpieczny transport w Aglomeracji Opolskiej”

Zakres zamówienia obejmuje budowę Centrum Przesiadkowego w Krapkowicach, tj. przebudowę dworca autobusowego zlokalizowanego przy ulicy Opolskiej, w celu jego przekształcenia w centrum przesiadkowe.

Zakres zamówienia obejmuje:

- 1) opracowanie dokumentacji projektowej, w tym pozyskanie niezbędnych uzgodnień, pozwoleń i decyzji administracyjnych,
- 2) przebudowę układu komunikacyjnego i funkcjonalnego płyty dworca wraz z nową nawierzchnią, w tym:
 - wykonanie drogi wjazdu i wyjazdu dla autobusów i samochodów osobowych,
 - budowę i wyposażenie trzech peronów pojedynczo zadaszonych o szerokości min. 2,5 m i długości min. 13 m,
 - budowę wiat nad rzędami peronów,
 - wykonanie ciągów pieszych, oświetlenia, systemu wizyjnego (monitoring) i nadzoru,
 - budowę miejsc zatrzymania autobusów, oznakowania pionowego i poziomego, barier, podjazdów, ścieżek naprowadzających i stref wyłączonych z ruchu,
 - budowę miejsc postoju i oczekiwania autobusów,
 - utworzenie skweru zieleni, montaż ławek i elementów małej architektury,
 - montaż energooszczędnego oświetlenia,
 - budowę parkingów dla samochodów osobowych,
 - budowę stacji transformatorowej,
 - budowę stacji ładowania autobusów elektrycznych typu plug-in, z przyłączem energetycznym i niezbędną infrastrukturą,
- 3) wykonanie sieci monitoringu wizyjnego i tablic informacji pasażerskiej,
- 4) budowę nagłośnienia wraz z systemem zarządzania,
- 5) budowę czterech nowych i modernizację sześciu istniejących przystanków na terenie miasta,
- 6) budowę i uruchomienie systemu dynamicznej informacji pasażerskiej,
- 7) remont, przebudowę i rozbudowę obecnego budynku dworca autobusowego na potrzeby Centrum Przesiadkowego.

Zakres zamówienia obejmujący punkty 2–7 przedstawia Program Funkcjonalno-Użytkowy (załącznik nr ... do ogłoszenia o zamówieniu).

Niniejszy OPZ uszczegóławia wymagania dotyczące punktu 7 — przebudowy, rozbudowy i remontu budynku dworca autobusowego.

Opis stanu istniejącego

Budynek dworca autobusowego zlokalizowany przy ul. Opolskiej 4 w Krapkowicach posiada złożoną bryłę, składającą się z dwóch części: piętrowej (część wschodnia) i parterowej (część zachodnia) i jest częściowo podpiwniczony.

Konstrukcja budynku jest tradycyjna – ściany murowane z cegły pełnej, stropy żelbetowe, dach płaski (stropodach wentylowany) pokryty papą. Stolarka okienna i drzwiowa jest niejednorodna – PVC, aluminiowa i drewniana, w złym stanie technicznym. Obiekt nie posiada aktualnej dokumentacji technicznej ani pełnej inwentaryzacji budowlanej, przeprowadzono uproszczony audyt remontowo-energetyczny.

Budynek ma trzech właścicieli:

- **Gmina Krapkowice** – współdzielone pomieszczenia parteru i piwnicy,
- **PKS Strzelce Opolskie S.A.** – pomieszczenia piętra oraz współdzielone pomieszczenia parteru i piwnicy,
- **właściciel prywatny** (lokal użytkowy „Optyk”) – pomieszczenia parteru w części zachodniej.

Remontem objęta będzie część należąca do Gminy Krapkowice oraz PKS Strzelce Opolskie S.A. Część „Optyk” jest wyłączona z projektu.

Charakterystyka ogólna:

- Powierzchnia zabudowy: 232 m² (wymiarzy przyziemia 9,88 x 23,5 m),
- Powierzchnia parteru: 87 m²,
- Powierzchnia piwnicy: 83 m²,
- Powierzchnia I piętra: 59 m².

Część parterowa należąca do Gminy jest obecnie nieużytkowana, część parterowa należąca do PKS (schowek i sanitariaty) jest użytkowana. Pomieszczenia piwnicy są w większości nieczynne, część zachodnia z sanitariatami jest zawilgocona, w eksploatacji pozostaje jedynie kotłownia. Na piętrze funkcjonują biura PKS (dyspozytorzy ruchu).

Stan techniczny konstrukcji:

- Ściany nośne z cegły pełnej o grubości 42 cm w stanie zadawalającym, otynkowane obustronnie nieizolowane termicznie – przewiduje się ocieplenie.
- Stropodachy z płyt kanałowych w stanie zadawalającym, szczelne, bez izolacji termicznej – konieczne docieplenie.
- Elewacja zniszczona, brak właściwej izolacji cieplnej przegród zewnętrznych, wymagane naprawy tynkarsko-malarskie oraz docieplenie.
- Piwnica częściowo zawilgocona (zalewana wodami opadowymi), uszkodzone odwodnienie.
- Stolarka okienna i drzwiowa do wymiany.
- Stropy żelbetowe w stanie zadawalającym.

Stan istniejących instalacji:

- **Elektryczna:** działające przyłącze (licznik, zabezpieczenie), wewnętrzna instalacja w złym stanie, wymaga wymiany w zakresie pomieszczeń PKS.
- **Wodociągowa i kanalizacyjna:** przyłącza sprawne, instalacje wewnętrzne starego typu, zużyte – do wymiany.
- **C.O. i c.w.u.:** kocioł olejowy sprawny technicznie, lecz nieefektywny energetycznie; instalacja centralnego ogrzewania wymaga uzupełnienia, modernizacji lub wymiany pod kątem nowej instalacji dostosowanej do pompy ciepła.

Uwagi eksploatacyjne i wskazania:

- Brak oświetlenia czynnego w części pomieszczeń należących do Gminy na parterze
- Stwierdzone zalanie piwnic – konieczne odtworzenie odwodnienia i izolacji przeciwwodnych
- Należy zachować i wyremontować kotłownię z modernizacją instalacji grzewczej (c.o. i c.w.u.)
- Budynek nadaje się do adaptacji po kompleksowym remoncie i termomodernizacji.

Dokumentacja inwentaryzacyjna:

Inwentaryzacja architektoniczna budynku stanowi załącznik nr 3 do niniejszego OPZ, obejmuje rzuty poszczególnych kondygnacji budynku co stanowiło bazę dla opracowania koncepcji funkcjonalno-przestrzennej dla części objętej projektem (załącznik nr 4 do niniejszego OPZ) i opracowania projektu budowlanego i wykonawczego.

1. Zakres rzeczowy

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w formule „zaprojektuj i wybuduj” dla zadania pn.

„Budowa Centrum Przesiadkowego w Krapkowicach”,

obejmującego przebudowę, rozbudowę i remont budynku dworca autobusowego przy ul. Opolskiej 4 w Krapkowicach wraz z zagospodarowaniem płyty dworca i terenu przyległego.

Realizacja inwestycji obejmuje w szczególności:

- opracowanie pełnej dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem wymaganych uzgodnień i decyzji,
- wykonanie robót budowlanych zgodnie z opracowaną i zatwierdzoną dokumentacją,
- wykonanie robót instalacyjnych i wykończeniowych,
- przeprowadzenie prób, odbiorów, rozruchu oraz przekazanie obiektu do użytkowania wraz z dokumentacją powykonawczą.

W ramach prac przygotowawczych wykonano **inwentaryzację budynku** obejmującą trzy poziomy – piwnicę, parter i I piętro – stanowiącą **Załącznik nr 3** do niniejszego OPZ. Ponadto opracowano **koncepcję funkcjonalno-przestrzenną** budynku, określającą docelowy **układ pomieszczeń, przyłączy instalacyjnych oraz podział funkcjonalny kondygnacji**, przedstawioną na rzutach stanowiących **Załącznik nr 4**.

Dokumenty te stanowią materiał wyjściowy do opracowania dokumentacji projektowej przez Wykonawcę i są obowiązujące dla dalszego etapu projektowania.

1.1 Budynek dworca – parter

Zakres prac obejmuje przebudowę i remont wszystkich pomieszczeń (łącznie powierzchnia użytkowa docelowa - 106 m²) parteru budynku, których właścicielem lub współwłaścicielem jest Gmina Krapkowice lub PKS Strzelce Opolskie, z wyłączeniem lokalu użytkowego „Optyk”, w szczególności:

- Wykonanie prac przygotowawczych i rozbiórkowych:
 - usunięcie podłóg/ posadzek o powierzchni łącznej 87 m²,

- demontaż przegród wewnętrznych – niepotrzebnych ścian działowych o długości 20 mb,
- rozbudowa budynku o strefę wejściową o powierzchni ok. 21,0 m², obejmującą pomieszczenie holu, przebudowę wejścia do piwnicy (8,0 m²), wykonanie podjazdu dla osób z niepełnosprawnościami oraz zadaszenia (okap o powierzchni ok. 6,0 m²),
 - utworzenie miejsca oczekiwania i schronienia o powierzchni ok. 11,33 m², przeznaczonego dla 5–10 osób,
- wydzielenie lokalu centrotwórczego (np. sklep lub punkt handlowo-spożywczy) o powierzchni ok. 20,7 m²,
- budowa nowych przegród wewnętrznych (ścian działowych) o długości ok. 35 mb, w tym z wbudowanymi oknami/witrynami (pomieszczenia kas i informacji),
- zmiana układu pomieszczeń w celu wydzielenia poczekalni o powierzchni ok. 37,16 m², wyposażonej w co najmniej 10 miejsc siedzących i minimum 3 stoliki,
- wydzielenie strefy obsługi podróżnych obejmującej kasy biletowe, punkt informacyjny i pomieszczenie odpoczynku dla kierowców (powierzchnia ok. 14,77 m²),
- wykonanie przejścia z pomieszczenia poczekalni do strefy sanitariatów,
- przebudowę układu sanitariatów obejmującą:
 - wykonanie dwóch toalet o powierzchniach 3,46 m² i 6,57 m², w tym jednej dostosowanej do potrzeb osób z niepełnosprawnościami,
 - wykonanie pomieszczenia pomocniczego – schowka o powierzchni 1,79 m²,
 - zachowanie ciągu komunikacyjnego i klatki schodowej w układzie zgodnym z istniejącym stanem konstrukcyjnym,
- rozproszczenie instalacji kanalizacyjnej i wodnej łącznie na powierzchni 107 m²,
- montaż oświetlenia na powierzchni 107 m²,
- prace wykończeniowe na powierzchni 107 m²,
- przebudowa instalacji c.o. (min. 4 komplety pionów) stanowiących jeden ciąg pomiędzy kondygnacjami oraz instalacji wodnej i sanitarnej,
- przebudowę otworów okiennych i drzwiowych, w tym:
 - przemurowanie 2 otworów drzwiowych zewnętrznych i przekształcenie ich na drzwi wewnętrzne (po dobudowaniu pomieszczenia) w zmienionej lokalizacji na ścianie północnej budynku,
 - zamurowanie 3 otworów okiennych w północnej elewacji budynku (przekształcenie na ścianę wewnętrzną),
 - demontaż i zamurowanie 1 otworu drzwiowego (drzwi zewnętrzne) prowadzącego do pomieszczeń PKS (elewacja północna),
 - przemurowanie 2 otworów okiennych na elewacji wschodniej z powiększeniem wymiarów i utworzeniem jednego nowego otworu,
 - zamurowanie 2 otworów okiennych na elewacji południowej przy pomieszczeniach sanitariatów,
 - przemurowanie 6 otworów okiennych w części południowej budynku (pomieszczenia kas i poczekalni) z powiększeniem ich wymiarów i utworzeniem 3 nowych otworów okiennych,
 - montaż drzwi technicznych/piwnicznych wraz z osadzeniem ościeżnicy i regulacją prowadzących z pomieszczenia poczekalni do klatki schodowej piwnicznej.

1.2 Budynek dworca – piwnica

Zakres prac obejmuje remont i częściową przebudowę wszystkich pomieszczeń piwnicznych budynku, w tym kotłowni, dawnego pomieszczenia WC oraz składu opału.

W szczególności przewiduje się:

- Wykonanie prac przygotowawczych i rozbiórkowych:
 - usunięcie podłóg/ posadzek o powierzchni łącznej 83 m²,
 - demontaż przegród wewnętrznych – niepotrzebnych ścian działowych o długości 24 mb,
- remont kotłowni wraz z wymianą źródła ciepła, montażem pompy ciepła z buforem, pozostawieniem istniejącego kotła olejowego jako źródła rezerwowego oraz zachowaniem trzech zbiorników na olej opałowy o pojemności 1000 litrów każdy,
- przebudowę strefy wejściowej do piwnicy (schody i korytarz wejściowy – dotychczas wejście z poziomu podwyższonego parteru PKS),
- utworzenie przejścia łączącego dwa pomieszczenia piwniczne oraz montaż 1 drzwi technicznych prowadzących do pomieszczenia ze zbiornikami na olej opałowy,
- rozbiórkę istniejących ścian działowych (24 mb) i armatury dawnych toalet oraz wykonanie nowej posadzki (powierzchnia 83 m²),
- remont instalacji c.o., c.w.u., wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej w całej strefie piwnic (83 m²),
- osuszenie pomieszczeń i wykonanie skutecznego odwodnienia, w tym likwidację przyczyn zalewania piwnic poprzez naprawę lub wymianę orygnnowania i wymianę stolarki okiennej,
- dostosowanie pomieszczeń technicznych do obsługi instalacji parteru i funkcji eksploatacyjnych budynku,
- montaż oświetlenia na powierzchni 83 m²,
- prace wykończeniowe na powierzchni 83 m²,
- montaż układu pomiarowego wody umożliwiającego rozdzielenie pomiaru zużycia pomiędzy częścią budynku objętą remontem a lokalem użytkowym „Optyk”,
- wymiana 8 szt. okien,
- przebudowa instalacji c.o. (min. 4 komplety pionów) stanowiących jeden ciąg pomiędzy kondygnacjami oraz instalacji wodnej i sanitarnej.

1.3 I Piętro

- wymiana 12 szt. okien 95/135 cm
- wymiana instalacji elektrycznej na powierzchni 59 m²,
- przebudowa instalacji c.o. (min. 4 komplety pionów) stanowiących jeden ciąg pomiędzy kondygnacjami oraz instalacji wodnej i sanitarnej.

1.4 Elewacje i dach

Zakres prac obejmuje wykonanie docieplenia, remontu i prac konserwatorskich elewacji oraz modernizację stropodachu budynku, z wyłączeniem części należącej do lokalu „Optyk”.

W szczególności przewiduje się:

- docieplenie i remont elewacji budynku (ok. 230 m²) z zachowaniem wymogów konserwatorskich,
- ocieplenie ścian zewnętrznych na parterze i piętrze,
- wykonanie nowej warstwy tynkarskiej i malarskiej,
- wymianę i uzupełnienie obróbek blacharskich, parapetów oraz elementów wykończeniowych,
- modernizację systemu odwodnienia i orynnowania,
- docieplenie stropodachu od wewnątrz (ok. 125 m²) oraz modernizację pokrycia dachowego,
- montaż instalacji fotowoltaicznej (PV) na dachu budynku o mocy przynajmniej 10 kWp (przy zachowaniu 1 m odstępu od krawędzi dachu), wraz z integracją z instalacją elektryczną obiektu.

1.5. Płyta dworca i teren przyległy

Zakres prac obejmuje przebudowę płyty dworca autobusowego oraz przyległego terenu przed budynkiem, zgodnie z ustaleniami Zamawiającego i wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo ZN.5183.561.2024.PG z dnia 06.12.2024 r. oraz ustnymi uzgodnieniami z września 2025 r.).

W szczególności przewiduje się:

- wykonanie nawierzchni placu w układzie mieszanym:
 - ciągi piesze - z płyt granitowych zapewniających komfort poruszania się pieszych z bagażem i kostki kamiennej,
 - plac manewrowy – nawierzchnia asfaltowa,
 przy zachowaniu spójności estetycznej z nawierzchniami krapkowickiego Rynku,
- modernizację systemu odwodnienia i podłączeń kanalizacji deszczowej,
- uporządkowanie, zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni w otoczeniu placu, zgodnie z zaleceniem WKZ. W ramach opracowania projektowego Wykonawca zobowiązany będzie do opracowania projektu zagospodarowania zieleni i małej architektury, z określeniem ilości, gatunków oraz rozmieszczenia roślin, liczby elementów małej architektury (ławki, kosze, tablice) oraz lokalizacji opraw oświetleniowych, zgodnie z wytycznymi Zamawiającego i WKZ.
- montaż elementów małej architektury – ławki, kosze na odpady, stojaki rowerowe, słupki separacyjne); lokalizacja, liczba i typ zostaną określone na etapie dokumentacji projektowej w formie i kolorystyce uzgodnionej z WKZ,
- ujednolicenie typu i formy opraw oświetleniowych z oświetleniem stosowanym w obrębie starego miasta,
- dopuszczenie lekkich wiat i zadaszeń z użyciem współczesnych materiałów (stal, szkło), zgodnie z ustnymi ustaleniami WKZ,
- prowadzenie robót ziemnych (m.in. wymiana nawierzchni i instalacji podziemnych) z zachowaniem obowiązku uzyskania pozwolenia WKZ na prowadzenie nadzoru archeologicznego.

1.6. Instalacje i wyposażenie

Zakres prac obejmuje wykonanie i modernizację instalacji wewnętrznych oraz wyposażenia obiektu, zgodnie z wymaganiami Zamawiającego i ustaleniami z Raportu Etapu I (15.10.2025 r.).

W szczególności przewiduje się:

- kompleksową wymianę instalacji wewnętrznych: elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, grzewczej, c.o. i c.w.u. (modernizacja instalacji na I piętrze dotyczy wyłącznie odcinków niezbędnych do zapewnienia ciągłości systemów,
- modernizację kotłowni w piwnicy poprzez montaż pompy ciepła z buforem, przy zachowaniu istniejącego kotła olejowego jako źródła rezerwowego,
- rozdzielenie istniejącego przyłącza wodociągowego i montaż dwóch niezależnych układów pomiarowych – osobno dla lokalu „Optyk” oraz dla części budynku objętej projektem,
- montaż instalacji fotowoltaicznej (PV) na dachu budynku, o mocy 10 kWp (przy zachowaniu 1 m odstępu od krawędzi dachu), wraz z integracją z instalacją elektryczną budynku; zakres nie obejmuje montażu magazynu energii,
- modernizację i montaż oświetlenia wewnętrznego oraz punktów oświetleniowych w strefie wejściowej i przy płycie dworca,
- dostawę i montaż wyposażenia stałego, w tym mebli dla poczekalni, punktów obsługi podróżnych, sanitariatów oraz lokalu użytkowego.

2. Wymagania funkcjonalne

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie obiektu pełniącego funkcję centrum przesiadkowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Budynek dworca autobusowego po przebudowie ma zapewniać kompleksową obsługę podróżnych, spełniać wymagania dostępności dla osób z niepełnosprawnościami oraz odpowiadać aktualnym standardom technicznym, funkcjonalnym i estetycznym.

Wymagania funkcjonalne obejmują poszczególne strefy budynku i jego otoczenia, jak poniżej.

2.1 Wymagania dla poszczególnych stref funkcjonalnych

Piwnica:

Piwnica pełni funkcję zaplecza technicznego i eksploatacyjnego budynku. Wymagania funkcjonalne obejmują:

- wydzielenie i wyposażenie pomieszczenia kotłowni z pompą ciepła i kotłem olejowym rezerwowym,
- pozostawienie zbiorników na olej opałowy (3 szt. po 1000 l) z bezpiecznym dostępem serwisowym,
- wykonanie pomieszczeń pomocniczych i gospodarczych,
- zapewnienie wentylacji pomieszczeń technicznych,
- wykonanie instalacji umożliwiających obsługę instalacji budynku,
- brak funkcji użytkowych – pomieszczenia nieprzeznaczone na pobyt ludzi,
- wydzielenie układu pomiarowego wody dla lokalu „Optyk” i pozostałej części budynku,

Parter:

Parter stanowi przestrzeń ogólnodostępną dla podróżnych i użytkowników budynku.

Wymagania funkcjonalne obejmują:

- utworzenie strefy wejściowej z zadaszeniem i podjazdem dla osób z niepełnosprawnościami,
- wykonanie holu wejściowego pełniącego funkcję przestrzeni przejściowej i informacyjnej,
- wykonanie poczekalni o powierzchni ok. 37 m², wyposażonej w co najmniej 10 miejsc siedzących, w tym 2 dostosowane dla osób o ograniczonej mobilności, oraz minimum 3 stoliki,
- wykonanie dwóch toalet publicznych, w tym jednej dostosowanej dla osób z niepełnosprawnościami,
- wykonanie punktu obsługi podróżnych (kasy biletowe, punkt informacyjny, pomieszczenie odpoczynku dla kierowców),
- wydzielenie lokalu centrotwórczego o funkcji usługowo-handlowej,
- zapewnienie układu komunikacyjnego umożliwiającego bezkolizyjne poruszanie się między strefami,
- zapewnienie czytelnego oznakowania i dostępności wszystkich funkcji dla osób z niepełnosprawnościami.

I piętro:

I piętro stanowi część biurową użytkowaną przez PKS Strzelce Opolskie.

Wymagania funkcjonalne obejmują:

- wykonanie robót instalacyjnych w zakresie instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej i grzewczej,
- wymiana okien,
- zachowanie ciągłości instalacji w całym budynku,
- brak prac wykończeniowych i adaptacyjnych w pomieszczeniach biurowych.

Elewacje i dach:

Wymagania funkcjonalne obejmują:

- wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych i stropodachu,
- zachowanie oryginalnej formy architektonicznej i detalu budynku,
- wykonanie nowej warstwy tynkarskiej i malarskiej zgodnie z zaleceniami WKZ,
- dostosowanie konstrukcji dachu do montażu instalacji fotowoltaicznej o mocy 10 kWp,
- zapewnienie szczelności i odwodnienia połaci dachowych,
- wykonanie obróbek blacharskich i elementów wykończeniowych w sposób spójny kolorystycznie z elewacją.

Płyta dworca i teren przyległy:

Wymagania funkcjonalne obejmują:

- wykonanie nawierzchni w układzie mieszanym (ciągi piesze z płyt granitowych i kostki kamiennej, część manewrowa z asfaltu),
- zapewnienie dostępności dla pieszych i osób z ograniczoną mobilnością,
- wykonanie odwodnienia powierzchniowego i podłączenia kanalizacji deszczowej,
- uporządkowanie i uzupełnienie zieleni w zakresie uzgodnionym z WKZ,
- wykonanie oświetlenia zewnętrznego z oprawami o formie spójnej z zabytkową częścią miasta,

- montaż elementów małej architektury: ławek, koszy, stojaków rowerowych.

2.2 Wymagania ogólne funkcjonalne

Wymagania funkcjonalne ogólne obejmują:

- zapewnienie pełnej dostępności dla osób z niepełnosprawnościami zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zapewnienie energooszczędności budynku, w tym integracji instalacji fotowoltaicznej z systemem zasilania,
- zastosowanie materiałów trwałych, odpornych na działanie czynników atmosferycznych i łatwych w utrzymaniu,
- zachowanie zgodności rozwiązań projektowych z zaleceniami WKZ,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji obiektu,
- dostosowanie rozwiązań funkcjonalnych do przewidywanej liczby użytkowników obiektu i natężenia ruchu pasażerskiego.

3. Wymagania techniczne i jakościowe

Wszystkie roboty budowlane, instalacyjne i wykończeniowe należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Polskimi Normami, zasadami wiedzy technicznej oraz wymaganiami niniejszego Opisu Przedmiotu Zamówienia. Rozwiązania projektowe i wykonawcze muszą zapewniać trwałość, bezpieczeństwo użytkowania, efektywność energetyczną oraz spójność architektoniczną obiektu z jego otoczeniem.

3.1 Wymagania ogólne

- Roboty należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz innymi obowiązującymi przepisami branżowymi.
- Materiały i urządzenia muszą posiadać aktualne atesty, certyfikaty CE, deklaracje zgodności i aprobaty techniczne dopuszczające je do stosowania w budownictwie.
- Wszystkie prace należy prowadzić z zachowaniem zasad BHP i ochrony przeciwpożarowej.
- Wykonanie robót nie może zakłócać pracy części budynku nieobjętych inwestycją.
- Wykonawca zobowiązany będzie do stosowania materiałów i technologii zgodnych z zaleceniami WKZ.
- Rozwiązania projektowe muszą umożliwiać utrzymanie budynku w czystości, łatwą eksploatację i minimalne koszty utrzymania w cyklu życia obiektu.
- Zapewnić skuteczną wentylację nawiewno-wywiewną w całym budynku, dostosowaną do funkcji pomieszczeń i charakteru użytkowania, przewody wentylacyjne wykonać jako **kanały stalowe lub z pustaków wentylacyjnych**, z zapewnieniem ciągłości i szczelności przewodów,
- zastosować nawiewniki okienne lub ściennie w pomieszczeniach z wentylacją grawitacyjną,
- układ wentylacyjny powinien zapewniać wymaganą wymianę powietrza przy ograniczonym zużyciu energii (rekomendowane zastosowanie wentylatorów o klasie energetycznej A lub wyższej)

3.2 Wymagania dla pomieszczeń

Parter (strefa obsługi podróżnych, lokal użytkowy, pomieszczenia sanitarne i pomocnicze)

Parter obejmuje pomieszczenia ogólnodostępne dworca autobusowego, w tym:

- hol wejściowy,
- poczekalnię,
- strefę obsługi podróżnych (kasy, punkt informacji),
- lokal użytkowy (funkcja centrotwórcza),
- sanitariaty,
- pomieszczenie odpoczynku dla kierowców,
- schowek,
- klatkę schodową i komunikację wewnętrzną.

Wymagania wykończeniowe i materiałowe:

Posadzki:

- płytki gresowe antypoślizgowe, o wysokiej odporności na ścieranie i zabrudzenia,
 - nasiąkliwość < 0,5%,
 - ścieralność wgłębną max. 175 mm³,
 - odporność na płamienie klasa min. 4,
 - twardość wg skali Mosha ≥ 7 ,
 - z cokolikami o wysokości ok. 20 cm,
 - właściwości antypoślizgowe dostosowane do natężenia ruchu publicznego.

Ściany:

- w strefach ogólnodostępnych i holu: farba akrylowa zmywalna,
- lamperia do wysokości 1,6 m malowana farbą olejną matową lub półmatową,
- w sanitariatach: płytki ceramiczne do wysokości drzwi, powyżej farba akrylowa odporna na wilgoć,
- w lokalu użytkowym: farba lateksowa lub akrylowa, kolorystyka uzgodniona z Zamawiającym.

Sufity:

- malowane farbą akrylową w kolorze jasnym,
- w sanitariatach – sufit z płyt g-k odpornych na wilgoć lub tynk malowany farbą akrylową.

Drzwi i stolarka:

- drzwi zewnętrzne aluminiowe, z szybami klasy P2, $U_d \leq 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$, samozamykacze i dwa zamki,
- drzwi wewnętrzne aluminiowe lub stalowe – pełne lub przeszklone, zgodnie z funkcją pomieszczenia,
- drzwi do sanitariatów – laminowane CPL, wypełnienie płyta wiórowa otworowa, ościeżnice metalowe z uszczelką,
- okna PCV, profil min. 5-komorowy, z nawiewnikami higrosterowanymi, $U_w \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, kolor uzgodniony z WKZ.

Schody:

- Schody wewnętrzne: okładzina z płytek gresowych antypoślizgowych (nasiąkliwość <0,5%; ścieralność wgłębną max. 175mm³; odporność na płamienie - min. klasa 4. Twardość płytek wg skali Mosha – min. klasy 7), balustrady stalowe malowane proszkowo.
- Schody zewnętrzne: płytki betonowe z posypką granitową, balustrada ze stali ocynkowanej, malowana proszkowo.

Pochylnia do budynku:

- Pochylnia dla osób z niepełnosprawnościami musi być zaprojektowana i wykonana zgodnie z wymaganiami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- nachylenie maksymalne 6% przy wysokości 1,2 m z wymaganymi spocznikami co 9 m o długości min. 1,4 m
- minimalna szerokość użytkowa 1,2 m,
- nawierzchnia wykonana z materiału trwałego, mrozoodpornego, antypoślizgowego (klasa antypoślizgowości min. R11), odpornego na ścieranie i działanie soli odładzających,
- należy zapewnić odprowadzenie wód opadowych poza obszar użytkowy pochylni,
- elementy konstrukcyjne (obustronne poręcze, balustrady, krawężniki) muszą być odporne na korozję – stal ocynkowana malowana proszkowo lub stal nierdzewna.

Długość i geometria pochylni zostaną dostosowane przez projektanta na etapie opracowania dokumentacji projektowej, z zachowaniem wymogów niekolidowania ze schodami do piwnicy oraz istniejącymi elementami zagospodarowania terenu.

Pomieszczenia WC:

- pomieszczenie WC dla osób z niepełnosprawnościami należy zaprojektować w sposób zapewniający minimalną przestrzeń manewrową 1,5 x 1,5 m, zgodnie z par. 86 ust. 1 rozporządzenia WT. Dokładne wymiary i układ wyposażenia należy dostosować na etapie projektu budowlanego z uwzględnieniem lokalizacji przyborów sanitarnych.
- W sanitariatach ogólnodostępnych należy zaprojektować przedsionek oddzielony pełnymi ścianami na całą wysokość pomieszczenia, zgodnie z § 84 ust. 3 WT.

Szczegółowy układ pomieszczeń sanitarnych wraz z przedsionkiem zostanie opracowany przez projektanta.

Wentylacja:

- w pomieszczeniach sanitarnych należy zapewnić wentylację mechaniczną wywiewną, o wydajności min. 50 m³/h na każdą kabinę ustępową,
- w pomieszczeniach ogólnodostępnych (poczekalnia, hol, lokal usługowy) – wentylacja grawitacyjna lub mechaniczna wywiewna z dopływem powietrza z zewnątrz,
- w pomieszczeniu dla kierowców i zapleczu – zapewnić możliwość przewietrzania (okna z mikrowentylacją lub kratki ścienne),

System wentylacji w budynku należy zaprojektować i wykonać w ramach opracowania dokumentacji projektowej przez Wykonawcę.

Instalacje i wyposażenie techniczne:

- Instalacja wod.-kan. – przewody z PP zgrzewanych; podejścia do urządzeń sanitarnych ze stali nierdzewnej lub miedzi.
- Instalacja c.o. – rury PP stabilizowane wkładką aluminiową; grzejniki płytowe stalowe z zaworem termostatycznym (wandaloodporne).
- Instalacja elektryczna – oświetlenie LED w technologii energooszczędnej, natężenie oświetlenia zgodne z PN-EN 12464-1.
- Instalacja ppoż. – zgodna z obowiązującymi przepisami, z oznakowaniem wyjść ewakuacyjnych.

- Wyposażenie (orientacyjne dla projektanta i Wykonawcy):
 - minimum 10 miejsc siedzących w poczekalni,
 - 3 stoliki,
 - lada informacyjna/kasowa,
 - meble w pomieszczeniu kierowców (biurko, krzesło, szafa).
- Wyposażenie sanitarne:
 - miska ustępowa wisząca z przyciskiem dwudzielnym,
 - umywalka z baterią stojącą,
 - lustro, dozowniki mydła i ręczników papierowych, pojemnik na papier toaletowy,
 - kratka ściekowa ze stali nierdzewnej,
 - w toalecie dla osób z niepełnosprawnościami – uchwyty ściennie i przy misce ustępowej.
 - w pomieszczeniu porządkowym przewidzieć wpust podłogowy z syfonem i zawór czerpalny ze złączką do węża.

Wymagania dodatkowe:

- Wszystkie materiały muszą posiadać oznakowanie CE lub Krajową Deklarację Właściwości Użytkowych oraz aprobaty techniczne.
- Kolorystyka, faktura i rodzaj materiałów w pomieszczeniach ogólnodostępnych powinny być spójne z charakterem obiektu zabytkowego i uzgodnione z WKZ.
- Wykonawca zobowiązany jest do zaprojektowania i zastosowania materiałów zapewniających odporność na intensywne użytkowanie i łatwość utrzymania czystości.

Piwnica (kotłownia i pomieszczenia techniczne)

Pomieszczenia techniczne i gospodarcze w piwnicy.

Wymagania wykończeniowe:

- Posadzka cementowa z żywiczną powłoką ochronną lub płytkami gresowymi technicznymi, wypoziomowana pod wanną wychwytnąją olej opałowy.
- Ściany: tynki cementowo-wapienne, malowane farbą emulsyjną odporną na wilgoć.
- Sufity: malowane farbą dyspersyjną odporną na kondensację pary wodnej.
- Drzwi techniczne stalowe z uszczelką.
- Wanna wychwytnąją olej opałowy o pojemności umożliwiającej zatrzymanie całej objętości oleju ze wszystkich zbiorników wykonana z materiału odpornego na działanie oleju opałowego (stal z powłoką antykorozyjną lub tworzywo sztuczne o odpowiedniej odporności chemicznej), konstrukcja szczelna i zabezpieczona przed korozją, wyposażona w czujnik wycieku, wylot spustowy.
- Komin spalinowy dostosowany do wymagań **Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.)**, w szczególności § 266–270, oraz do obowiązujących norm branżowych, w tym:
 - **PN-EN 1443:2020-07** – Systemy kominowe – Wymagania ogólne,
 - **PN-EN 1856-1:2020-03** – Systemy kominowe – Wymagania dla metalowych systemów kominowych – Część 1: Kominy i wkłady kominowe,
 - **PN-EN 15287-1:2021-02** – Kominy – Projektowanie, instalacja i uruchamianie – Część 1: Kominy podłączone do urządzeń grzewczych z palnikiem otwartym.

W przypadku konieczności wymiany lub modernizacji przewodu spalinowego należy zastosować **system kominowy stalowy dwupłaszczowy, kwasoodporny, przeznaczony do odprowadzania spalin z kotłów olejowych**, zaprojektowany zgodnie z parametrami pracy urządzenia grzewczego i zaleceniami producenta kotła.

- w pomieszczeniu magazynu oleju opałowego należy zapewnić wentylację nawiewno-wywiewną mechaniczną, umożliwiającą od 2 do 4-krotnej wymiany powietrza na godzinę,
 - nawiew powietrza powinien być doprowadzony przy podłodze, a wywiew odprowadzony w górnej części pomieszczenia,
 - przewody wentylacyjne i kratki muszą być wykonane z materiałów **nieiskrzących i odpornych na działanie oparów oleju**,
 - w kotłowni należy zapewnić **ciągłą wentylację nawiewną i wywiewną**, przy czym powierzchnia otworów wentylacyjnych powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami,
 - zaleca się wykonanie kanałów wentylacyjnych z blachy stalowej ocynkowanej, z możliwością czyszczenia i rewizji.
- Należy zweryfikować i zapewnić minimalną wysokość istniejącego pomieszczenia kotłowni na 2,2 m zgodnie z par. 176 ust. 1 WT. W przypadku niespełnienia tego warunku projektant zobowiązany jest do zaproponowania rozwiązania alternatywnego.
- Drzwi do magazynu oleju o odporności ogniowej EI60, ściany o klasie EI120, strop o klasie REI120.

Klasy odporności pożarowej należy potwierdzić w projekcie budowlanym zgodnie z obowiązującymi przepisami i opinią rzeczoznawcy ds. ppoż.

Zakres robót instalacyjnych:

- Wymiana źródła ciepła: pompa ciepła z buforem, przy zachowaniu kotła olejowego jako źródła rezerwowego.
- Remont i wymiana instalacji: c.o., c.w.u., wod.-kan., elektrycznej.
- Montaż układu pomiarowego wody umożliwiającego rozdzielenie zużycia pomiędzy część gminną a lokal „Optyk”.
- Osuszenie i odwodnienie: wykonanie izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej, naprawa orygnowania, ewentualne odwodnienie opaskowe. System izolacji przeciwwilgociowej należy dobrać w projekcie budowlanym – rekomenduje się zastosowanie izolacji dwuskładnikowej typu 2K lub równoważnej.

Metodę osuszania ścian (np. iniekcja krystaliczna, podcinka, drenaż opaskowy) należy dobrać na podstawie ekspertyzy technicznej i analizy warunków gruntowo-wodnych, wykonanej przez projektanta.

I piętro (pomieszczenia PKS)

Zakres:

Pomieszczenia biurowe użytkowane przez PKS – wyłącznie wymiana instalacji.

Wymagania techniczne:

- Zakres robót ograniczony do wymiany instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej i c.o. w celu zachowania ciągłości systemów budynku.
- Bez prac wykończeniowych.
- Należy zapewnić zachowanie ciągłości z instalacjami w pomieszczeniach parteru i piwnicy.

3.3 Wymagania dla robót budowlanych

- Docieplenie ścian zewnętrznych oraz stropodachu od wewnątrz należy wykonać zgodnie z zasadami technologii ETICS lub równoważnej, przy zastosowaniu systemowych rozwiązań posiadających krajowe lub europejskie aprobaty techniczne. System ociepleń powinien zapewniać wymagany poziom izolacyjności cieplnej, paroprzepuszczalność oraz trwałość użytkową nie krótszą niż 25 lat.
- Warstwy wykończeniowe elewacji (tynki, farby) należy dobrać w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (WKZ), z zachowaniem oryginalnej faktury tynków i kolorystyki spójnej z historycznym charakterem budynku. Zaleca się stosowanie tynków silikonowo-silikatowych lub mineralnych, paroprzepuszczalnych, o strukturze drobnoziarnistej.
- Pokrycie dachowe należy wykonać jako system wielowarstwowy, z warstwą izolacji termicznej i przeciwwodnej, zapewniający szczelność i kompatybilność z instalacją fotowoltaiczną.
- Izolację termiczną stropodachu należy wykonać w systemie zapewniającym odporność na warunki atmosferyczne i trwałość min. 25 lat. Rekomenduje się wykonanie ocieplenia od góry stropu – z rozbiórką istniejących warstw spadkowych i ułożeniem nowych ze styropianu spadkowego lub systemu styropapa (2x papa termozgrzewalna). Dobór konkretnego systemu izolacji należy do projektanta i wymaga uzgodnienia z Zamawiającym.
- Obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe i parapety należy wykonać ze stali ocynkowanej powlekanej lub tytan-cynku, w kolorystyce uzgodnionej z WKZ i Zamawiającym. Połączenia powinny być szczelne i odporne na korozję, z zachowaniem spadków zapewniających odpływ wód opadowych.
- Dla przegród zewnętrznych należy przyjąć wartości współczynników przenikania ciepła nie gorsze niż wymagane przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (WT 2021),
- Stolarka okienna i drzwiowa powinna spełniać wymagania WT 2021 w zakresie izolacyjności cieplnej, odporności ogniowej i akustycznej. Kolorystyka, podziały i materiały stolarki muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (WKZ). Wszystkie elementy stolarki muszą posiadać certyfikaty CE, deklaracje właściwości użytkowych i aprobaty techniczne.
- Posadzki w pomieszczeniach ogólnodostępnych muszą być antypoślizgowe, odporne na ścieranie i łatwe w utrzymaniu czystości.
- Pomieszczenia sanitarne wykończyć należy materiałami o podwyższonej odporności na wilgoć i środki dezynfekcyjne.
- Elementy małej architektury wykonać należy z materiałów trwałych i odpornych na warunki atmosferyczne oraz akty wandalizmu (np. stal ocynkowana lub malowana, żeliwo, kamień naturalny, drewno twarde impregnowane). Mocowanie do podłoża powinno uniemożliwiać demontaż nieautoryzowany. Kolorystyka, forma i lokalizacja elementów muszą zostać uzgodnione z WKZ.
- Wszystkie roboty budowlane muszą zapewniać trwałość użytkową i techniczną nie krótszą niż 25 lat dla elementów konstrukcyjnych i 10 lat dla warstw wykończeniowych.
- Budynek należy zakwalifikować do odpowiedniej klasy odporności pożarowej i kategorii zagrożenia ludzi zgodnie z przepisami rozporządzenia WT. **Ostateczna kwalifikacja zostanie**

określona przez projektanta w uzgodnieniu z rzeczoznawcą ds. ppoż. na etapie projektu budowlanego.

3.4 Wymagania dla instalacji

- Instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne, c.o., c.w.u. i fotowoltaiczne wykonać należy zgodnie z obowiązującymi normami branżowymi (PN i PN-EN) oraz przepisami dotyczącymi efektywności energetycznej.
- Instalacja fotowoltaiczna musi być zaprojektowana w sposób zapewniający bezpieczne odprowadzenie mocy do sieci wewnętrznej budynku, z uwzględnieniem systemu monitoringu pracy instalacji PV.
- System ogrzewania wykonać należy jako niskotemperaturowy, współpracujący z pompą ciepła i kotłem olejowym (źródło rezerwowe). Dobór mocy pompy ciepła, rodzaju urządzenia oraz pojemności bufora zostanie wykonany przez Wykonawcę na etapie opracowania dokumentacji projektowej, po przeprowadzeniu audytu energetycznego i analizie zapotrzebowania cieplnego budynku.
- Instalację wodociągową należy rozdzielić zgodnie z ustaleniami: osobny pomiar dla części budynku należącej do gminy i PKS oraz oddzielnie dla lokalu „Optyk”.
- Instalacja oświetleniowa musi spełniać wymagania norm PN-EN 12464-1 (oświetlenie wnętrz) i PN-EN 13201 (oświetlenie zewnętrzne).
- Materiały instalacyjne (rury, przewody, osprzęt, urządzenia) muszą posiadać atesty i certyfikaty dopuszczenia do stosowania w budownictwie.

3.5 Wymagania dla wyposażenia

- Wyposażenie poczekalni, sanitariatów i lokalu użytkowego należy dobrać w sposób zapewniający trwałość, bezpieczeństwo użytkowania i łatwość utrzymania w czystości.
- Elementy wyposażenia powinny spełniać wymagania ergonomiczne oraz być dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.
- W poczekalni należy przewidzieć minimum 10 miejsc siedzących, w tym co najmniej 2 dostosowane do osób z ograniczoną mobilnością.
- Urządzenia sanitarne muszą posiadać niezbędne certyfikaty i atesty higieniczne.
- Meble, oświetlenie i elementy wystroju wnętrz należy dobrać w sposób spójny kolorystycznie i funkcjonalnie z charakterem budynku.
- Instalacja odgromowa musi być zaprojektowana i wykonana zgodnie z przepisami prawa. Projektant jest zobowiązany do opracowania kompletnego projektu instalacji odgromowej zgodnego z normą PN-EN 62305.

3.6 Wymagania jakościowe

- Wszystkie roboty należy prowadzić zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, pod nadzorem osób posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane.
- Wykonawca zobowiązany będzie do przeprowadzenia prób, pomiarów i odbiorów częściowych wszystkich instalacji.
- Roboty uznaje się za wykonane prawidłowo, jeżeli ich jakość i parametry techniczne odpowiadają wymaganiom dokumentacji projektowej i niniejszego OPZ.

- Po zakończeniu robót wykonawca przekaze Zamawiającemu kompletną dokumentację powykonawczą, w tym:
 - zaktualizowaną dokumentację projektową,
 - protokoły pomiarów i prób,
 - certyfikaty i deklaracje zgodności materiałów i urządzeń,
 - instrukcje eksploatacji i karty gwarancyjne.
- Kompletność dokumentacji powykonawczej oraz pozytywne wyniki badań i pomiarów stanowią warunek odbioru końcowego robót.

3.7 Zakres opracowania projektowego

- Wykonawca zobowiązany będzie do opracowania kompletnej dokumentacji projektowej, obejmującej branże: architektoniczno-budowlaną, konstrukcyjną, elektryczną, sanitarną, grzewczą, wodno-kanalizacyjną, wentylacyjną oraz fotowoltaiczną. Ponadto Wykonawca zobowiązany będzie do opracowania projektu zagospodarowania zieleni i małej architektury, z określeniem ilości, gatunków oraz rozmieszczenia roślin, liczby elementów małej architektury (ławki, kosze, tablice) oraz lokalizacji opraw oświetleniowych, zgodnie z wytycznymi Zamawiającego i WKZ.
- Dokumentacja projektowa musi uwzględniać wszystkie wymagania niniejszego OPZ, Programu Funkcjonalno-Użytkowego oraz zalecenia WKZ.
- Rozwiązania projektowe muszą umożliwiać uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę lub skuteczne dokonanie zgłoszenia robót budowlanych.
- Projekt wykonawczy musi być podstawą do realizacji robót oraz odbioru końcowego inwestycji.
- Wykonawca odpowiada za zgodność projektu z przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej.

4 Wymagania konserwatorskie

Budynek dworca autobusowego przy ul. Opolskiej 4 w Krapkowicach objęty jest ochroną konserwatorską ze względu na swoje położenie w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta.

Wszelkie prace budowlane i instalacyjne należy prowadzić z zachowaniem wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ) oraz w sposób niepowodujący uszkodzenia oryginalnych elementów bryły i detalu architektonicznego budynku.

4.1 Zakres obowiązujących ustaleń WKZ

Na podstawie pisma Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (ZN.5183.561.2024.PG z dnia 06.12.2024 r.) oraz ustnych uzgodnień z dnia 3.10.2025 r., obowiązują następujące wytyczne:

- dopuszcza się wykonanie placu manewrowego z nawierzchnią asfaltową, przy zachowaniu historycznego charakteru całego założenia,
- ciągi piesze wykonać należy z płyt granitowych, uzupełnione utwardzeniami z kostki kamiennej,

Nawierzchnie i zagospodarowanie terenu:

- w obrębie płyty dworca i placu manewrowego należy wykonać układ nawierzchni mieszanej, obejmujący:
 - ciągi piesze – z płyt granitowych i kostki kamiennej,
 - strefy manewrowe i postojowe – z nawierzchni asfaltowej umożliwiającej manewrowanie autobusami i ruch walizek na kółkach,
- należy unikać nawierzchni betonowych i prefabrykowanych o nowoczesnym charakterze;
- rodzaje materiałów i sposób ich ułożenia muszą być zgodne z wytycznymi WKZ i spójne z historycznym charakterem rynku w Krapkowicach.

Zieleń i otoczenie:

- istniejące obszary zieleni należy zachować, uporządkować i – w miarę możliwości – wzbogacić nowymi nasadzeniami,
- dobór gatunków i form zieleni musi być zharmonizowany z układem przestrzennym płyty dworca i ciągów pieszych,
- zakres nowych nasadzeń należy uzgodnić z WKZ przed realizacją.

Oświetlenie zewnętrzne:

- typ i forma opraw oświetleniowych muszą być **ujednolicone** na terenie całego starego miasta w Krapkowicach,
- projekt oświetlenia należy uzgodnić z WKZ pod kątem formy słupów, opraw i barwy światła.

Zadaszenia i elementy lekkiej architektury:

- dopuszcza się zastosowanie lekkich konstrukcji stalowo-szklanych (np. wiaty, okapy, zadaszenia wejść) – w nowoczesnej formie, lecz z zachowaniem neutralnej kolorystyki i proporcji,
- projekty tych elementów należy przedstawić do akceptacji WKZ przed realizacją.

Prace budowlane i instalacyjne przy obiekcie:

- wszelkie roboty budowlane, w tym dociepleniowe, remontowe i instalacyjne, należy wykonywać z zachowaniem oryginalnych podziałów architektonicznych budynku,
- projektowana instalacja fotowoltaiczna (PV) może zostać umieszczona na dachu budynku, pod warunkiem:
 - zachowania minimum 1 m odstępu od krawędzi dachu,
 - braku widoczności paneli z poziomu przestrzeni publicznych,
 - dopasowania kolorystyki konstrukcji nośnej do dachu,
 - uzyskania pozytywnej opinii WKZ na etapie projektu budowlanego.

Roboty ziemne:

- w przypadku prowadzenia wykopów (zdejmowanie nawierzchni, montaż instalacji, odwodnienie) należy uzyskać pozwolenie WKZ na prowadzenie nadzoru archeologicznego nad robotami ziemnymi.

4.2 Prowadzenie prac konserwatorskich i remontowych

- Prace budowlane i konserwatorskie należy prowadzić w sposób zapewniający zachowanie historycznego charakteru obiektu i jego formy architektonicznej.

- Zakres i sposób prowadzenia robót powinien być zgodny z zakresem zatwierdzonym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ).
- W przypadku odkrycia elementów oryginalnych (np. fragmentów detalu, warstw tynków, napisów, śladów pierwotnych rozwiązań) wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Zamawiającego i WKZ oraz wstrzymania robót w tym zakresie do czasu uzgodnienia dalszego postępowania.
- Wszystkie prace konserwatorskie należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej kwalifikacje w zakresie konserwacji zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4.3 Dokumentacja i nadzór

- Dokumentacja projektowa opracowana przez Wykonawcę musi zostać przedłożona WKZ do uzgodnienia w zakresie elementów objętych ochroną konserwatorską.
- Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia dokumentacji fotograficznej stanu przed i po zakończeniu robót elewacyjnych oraz przedłożenia jej Zamawiającemu.
- Nadzór nad realizacją prac konserwatorskich powinien być prowadzony przez osobę posiadającą kwalifikacje w zakresie konserwacji zabytków.
- Wszelkie zmiany w zakresie materiałów, technologii lub rozwiązań architektonicznych wymagają uprzedniego zaakceptowania przez Zamawiającego i WKZ.

5 Wymogi formalno – prawne i organizacyjne

5.1 Akty prawne nadrzędne

Wszystkie rozwiązania projektowe i wykonawcze należy opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej, w szczególności w odniesieniu do budynków użyteczności publicznej o funkcji komunikacyjnej.

Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia zgodności opracowania i realizacji inwestycji z następującymi aktami prawnymi i normami:

1. **Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane** (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1080 – podstawowy akt określający zasady projektowania, budowy i utrzymania obiektów budowlanych.
2. **Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** (Dz.U. z 2024 r. poz. 726) – tzw. „Warunki Techniczne 2021 (WT 2021)”.
3. **Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów** (Dz.U. z 2023 r. poz. 822).
4. **Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska** (Dz.U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.).
5. **Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach** (Dz.U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.) – w zakresie gospodarki odpadami budowlanymi.
6. **Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej** (Dz.U. z 2025 r. poz. 711).

7. **Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii** (Dz.U. z 2024 r. poz. 1361 z późn. zm.) – w zakresie instalacji PV i pomp ciepła.
8. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne** (Dz.U. z 2024 r. poz. 266).
9. **Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach** (Dz.U. z 2025 r. poz. 733).
10. **Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów** (Dz.U. z 2025 r. poz. 1419).
11. Ustawa o publicznym transporcie zbiorowym (Dz.U. z 2024 r. poz. 814 z późn. zm.) w zakresie utrzymania i udostępniania dworców, zapewnienia by infrastruktura była bezpieczna, dostępna i dostosowana do potrzeb osób z niepełnosprawnościami

W zakresie technicznym należy stosować aktualne Polskie Normy i wytyczne branżowe, obejmujące m.in.:

- projektowanie i wykonawstwo konstrukcji budowlanych, izolacji cieplnych i przeciwwilgociowych,
- projektowanie kotłowni, pomp ciepła, instalacji grzewczych i wentylacyjnych,
- projektowanie i montaż instalacji elektrycznych, odgromowych i fotowoltaicznych,
- projektowanie instalacji wodno-kanalizacyjnych i systemów odwodnienia,
- projektowanie systemów bezpieczeństwa pożarowego i dróg ewakuacyjnych,
- zasady zapewnienia ergonomii, komfortu użytkowego oraz dostępności obiektów publicznych.

Wszystkie prace projektowe i wykonawcze należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej. W przypadku wprowadzenia zmian w przepisach lub normach w trakcie opracowania dokumentacji projektowej, Wykonawca zobowiązany jest do ich uwzględnienia w opracowaniu.

5.2 Pozwolenia i decyzje administracyjne

- Wykonawca zobowiązany będzie do uzyskania wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji, uzgodnień, opinii i pozwoleń niezbędnych do prawidłowego zaprojektowania i realizacji inwestycji, w tym:
 - decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonania skutecznego zgłoszenia robót budowlanych,
 - uzgodnień branżowych (sanitarnych, elektrycznych, drogowych, telekomunikacyjnych, energetycznych),
 - uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie objętym ochroną konserwatorską,
 - opinii rzeczoznawców ds. BHP, p.poż., sanitarno-epidemiologicznych – jeśli będą wymagane przepisami szczególnymi.
- Zamawiający udostępni Wykonawcy posiadaną dokumentację i decyzje, w tym prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, akt notarialny oraz uchwały Rady Miejskiej dotyczące zabezpieczenia finansowania.
- Koszty uzyskania niezbędnych decyzji, uzgodnień i opracowań ponosi Wykonawca i powinny być uwzględnione w cenie ofertowej.

5.3 Dysponowanie nieruchomością na cele budowlane

- Zamawiający – Gmina Krapkowice – posiada tytuł prawny do nieruchomości, na której zlokalizowany jest budynek dworca autobusowego przy ul. Opolskiej 4 w Krapkowicach. Budynek stanowi współwłasność Gminy Krapkowice i PKS Strzelce Opolskie S.A., a w jego strukturze znajduje się również lokal użytkowy „Optyk” stanowiący odrębną własność prywatną.
- Realizacja inwestycji w ramach niniejszego OPZ obejmuje:
 - pomieszczenia należące do Gminy Krapkowice oraz PKS Strzelce Opolskie – na parterze i w piwnicy,
 - pomieszczenia na I piętrze wyłącznie w zakresie instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej i grzewczej, niezbędnym do zachowania ciągłości systemów w całym budynku,
 - bez jakichkolwiek robót remontowych lub instalacyjnych w lokalu użytkowym „Optyk”.
- Przed rozpoczęciem realizacji inwestycji Zamawiający zobowiązuje się do zapewnienia tytułu prawnego umożliwiającego prowadzenie robót w częściach budynku stanowiących własność PKS Strzelce Opolskie S.A., w szczególności poprzez zawarcie stosownej umowy cywilnoprawnej.
- Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia robót wyłącznie w zakresie określonym w niniejszym SOPZ, z zachowaniem integralności konstrukcyjnej i funkcjonalnej budynku oraz do zapewnienia bezpieczeństwa osób korzystających z części nieobjętych remontem.

5.4 Koordynacja z właścicielami lokali PKS i „Optyk”

- Wykonawca ma obowiązek uzgadniania harmonogramu robót i sposobu prowadzenia prac z użytkownikami i właścicielami lokali sąsiadujących z częścią objętą inwestycją.
- Wszelkie prace powodujące czasowe utrudnienia w dostępie do lokalu „Optyk” lub pomieszczeń należących do PKS należy uzgadniać z odpowiednim wyprzedzeniem z Zamawiającym.
- Instalacje wspólne (elektryczne, wodne, kanalizacyjne, grzewcze) wykonać należy w sposób zapewniający ciągłość zasilania i prawidłowe funkcjonowanie pozostałych części budynku.
- W przypadku konieczności czasowego odłączenia mediów Wykonawca jest zobowiązany do wcześniejszego uzgodnienia terminu z użytkownikami oraz do niezwłocznego przywrócenia dostaw po zakończeniu prac.

5.4 Organizacja robót i wymogi BHP

- Wykonawca zobowiązany jest do opracowania i stosowania Planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia (BIOZ) oraz przestrzegania przepisów BHP, p.poż. i zasad ochrony środowiska.
- Teren budowy należy odpowiednio wygrodzić, oznakować i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych.
- W czasie prowadzenia robót należy zapewnić możliwość bezpiecznego dojścia i w razie potrzeby ewakuacji z części budynku nieobjętych pracami.
- Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo pracowników, osób trzecich i mienia na terenie budowy.
- Roboty należy prowadzić w sposób ograniczający uciążliwości dla otoczenia, w tym hałas, zapylenie i wibracje, oraz zapewnić utrzymanie czystości w obrębie placu budowy i terenu przyległego.

- Po zakończeniu robót teren należy uporządkować i przywrócić do stanu pierwotnego lub uzgodnionego z Zamawiającym.

5.5 Dokumentacja i obowiązki sprawozdawcze

- Wykonawca zobowiązany będzie do prowadzenia dziennika budowy, dokumentacji fotograficznej oraz ewidencji materiałów i urządzeń użytych do realizacji inwestycji.
- Po zakończeniu realizacji robót Wykonawca przekaze Zamawiającemu kompletną dokumentację powykonawczą, zawierającą:
 - zaktualizowaną dokumentację projektową,
 - protokoły badań, prób i pomiarów,
 - certyfikaty i deklaracje zgodności materiałów i urządzeń,
 - dokumentację fotograficzną z przebiegu prac,
 - potwierdzenie prawidłowego wykonania robót objętych nadzorem konserwatorskim.

6 Wytyczne środowiskowe i energetyczne

6.1 Efektywność energetyczna i zgodność z WT 2021

- Projektowane rozwiązania architektoniczne, materiałowe i instalacyjne muszą spełniać aktualne wymagania Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (WT 2021), w szczególności w zakresie:
 - współczynników przenikania ciepła U dla przegród zewnętrznych,
 - wskaźnika zapotrzebowania na energię pierwotną EP,
 - efektywności energetycznej systemów grzewczych, wentylacyjnych i oświetleniowych.
- Budynek po zakończeniu inwestycji musi spełniać minimalne standardy energetyczne określone w przepisach, przy zapewnieniu niskich kosztów eksploatacyjnych.
- Dla przegród zewnętrznych należy przyjąć wartości współczynników przenikania ciepła nie gorsze niż wymagane przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (WT 2021). Wykonawca jest zobowiązany do przyjęcia takich rozwiązań materiałowych i technologicznych, które zapewnią spełnienie powyższych parametrów w gotowym obiekcie.
- Źródłem ciepła będzie pompa ciepła z buforem, z zachowaniem istniejącego kotła olejowego jako źródła rezerwowego.
- Na dachu budynku należy przewidzieć montaż instalacji fotowoltaicznej o mocy 10 kWp (przy zachowaniu 1 m odstępu od krawędzi dachu), z pełną integracją z wewnętrzną instalacją elektryczną.
- Instalacja fotowoltaiczna powinna być wyposażona w układ monitorowania pracy (falowniki z rejestracją danych, zabezpieczenia AC/DC, licznik energii).
- W ramach opracowania projektowego należy przeprowadzić analizę bilansu energetycznego budynku po modernizacji, potwierdzającą spełnienie wymagań WT 2021.
- Rozwiązania projektowe powinny umożliwiać uzyskanie świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku po zakończeniu realizacji.

6.2 Ochrona środowiska i gospodarka wodami opadowymi

- Wszystkie prace budowlane i instalacyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska oraz zasadami zrównoważonego rozwoju.
- Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia robót w sposób ograniczający negatywny wpływ na środowisko, w tym hałas, emisję pyłów, wibracje i zanieczyszczenie powietrza.
- W trakcie realizacji należy zapewnić właściwe zabezpieczenie materiałów i substancji niebezpiecznych (oleje, paliwa, środki chemiczne) przed przedostaniem się do gruntu i wód.
- Wody opadowe z dachu i płyty dworca należy odprowadzić do istniejącej kanalizacji deszczowej po uprzednim oczyszczeniu w osadnikach lub separatorach – zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Należy zapewnić szczelność systemu odwodnienia oraz prawidłowe odprowadzenie wód z dachów, tarasów i placów utwardzonych.
- Projekt i wykonanie robót muszą uwzględniać uwarunkowania wynikające z lokalnych warunków gruntowo-wodnych i poziomu wód gruntowych, tak aby zapobiec zalewaniu piwnic.
- Roboty ziemne i rozbiórkowe należy prowadzić z zachowaniem istniejącej zieleni; ewentualne nasadzenia zastępcze wprowadzić tylko w zakresie uzgodnionym z WKZ i Zamawiającym.

6.3 Gospodarka odpadami budowlanymi

- Gospodarka odpadami powstałymi w trakcie realizacji inwestycji musi być prowadzona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.) oraz aktów wykonawczych.
- Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia segregacji odpadów na etapie ich powstawania oraz przekazywania ich do podmiotów posiadających odpowiednie zezwolenia na transport i przetwarzanie.
- Dla każdego rodzaju odpadów należy prowadzić ewidencję i karty przekazania odpadów zgodnie z systemem BDO.
- Materiały z rozbiórki, nadające się do ponownego wykorzystania (np. elementy stalowe, cegła, kamień), należy odzyskać i – jeśli to możliwe – ponownie wykorzystać w ramach inwestycji lub przekazać do recyklingu.
- Zakazuje się składowania odpadów budowlanych na terenie inwestycji po zakończeniu robót.
- Po zakończeniu realizacji inwestycji Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu zestawienia ilościowego odpadów wraz z potwierdzeniami ich przekazania uprawnionym odbiorcom.

7 Postanowienia końcowe

- Niniejszy Opis Przedmiotu Zamówienia (OPZ) stanowi integralną część dokumentacji postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn. „Budowa Centrum Przesiadkowego w Krapkowicach”, realizowanego przez Gminę Krapkowice w formule „zaprojektuj i wybuduj”.
- Wymagania określone w OPZ mają charakter minimalny i stanowią podstawę do opracowania dokumentacji projektowej, sporządzenia kosztorysów oraz wykonania robót budowlanych.
- Wykonawca zobowiązany jest do realizacji przedmiotu zamówienia w sposób zapewniający:
 - zgodność z niniejszym OPZ, Programem Funkcjonalno-Użytkowym (PFU) z 2024 r. oraz Raportem z Etapu I z 15.10.2025 r.,

- zgodność z obowiązującymi przepisami prawa, normami technicznymi, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej,
 - zachowanie wymagań w zakresie ochrony konserwatorskiej, środowiskowej i bezpieczeństwa użytkowania obiektu.
- W przypadku rozbieżności pomiędzy zapisami OPZ i PFU, za wiążące uznaje się zapisy niniejszego OPZ, o ile nie są sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa lub wytycznymi Zamawiającego.
- Wszelkie rozwiązania materiałowe i technologiczne proponowane przez Wykonawcę nie mogą powodować:
 - obniżenia standardu technicznego, użytkowego lub estetycznego obiektu,
 - pogorszenia parametrów energetycznych budynku,
 - naruszenia wytycznych konserwatorskich lub środowiskowych.
- Zastosowane rozwiązania muszą być równoważne lub lepsze w stosunku do wymagań niniejszego OPZ i PFU. Wykonawca jest zobowiązany do przedstawienia stosownych dokumentów potwierdzających równoważność (np. karty techniczne, aprobaty, certyfikaty CE).
- Wszelkie zmiany w zakresie rzeczowym, funkcjonalnym lub technicznym, które mogą wpływać na zgodność z niniejszym OPZ, wymagają pisemnej zgody Zamawiającego, a w przypadku prac przy obiekcie zabytkowym – także uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za:
 - kompletność i prawidłowość opracowanej dokumentacji projektowej,
 - dobór rozwiązań technicznych i materiałowych,
 - zgodność realizacji robót z obowiązującymi przepisami i normami,
 - uzyskanie wymaganych uzgodnień, decyzji i pozwoleń administracyjnych,
 - zachowanie zasad bezpieczeństwa, ochrony zdrowia, środowiska i mienia.
- Ostatecznym efektem realizacji przedmiotu zamówienia jest oddanie do użytkowania zmodernizowanego budynku dworca autobusowego w Krapkowicach wraz z płytą dworca i infrastrukturą towarzyszącą, spełniającego wszystkie wymagania określone w niniejszym OPZ, PFU i obowiązujących przepisach prawa.

Załączniki

Niniejszy Opis Przedmiotu Zamówienia należy odczytywać łącznie z poniższymi dokumentami stanowiącymi jego integralną część lub dokumenty referencyjne służące prawidłowemu opracowaniu dokumentacji projektowej i realizacji robót budowlanych:

- **Załącznik nr 1 – Program Funkcjonalno-Użytkowy (PFU)**
Opracowany w 2024 r. przez Opolskie Centrum Zarządzania Projektami Sp. z o.o.; zatwierdzony przez Zamawiającego jako dokument wyjściowy dla planowania inwestycji pn. „*Budowa Centrum Przesiadkowego w Krapkowicach*”
- **Załącznik nr 2 – wymagania konserwatorskie**
- **Załącznik nr 3 – Inwentaryzacja budynku dworca autobusowego (rzuty trzech kondygnacji)**
Zawiera opracowaną we wrześniu 2025 r. inwentaryzację budynku dworca przy ul. Opolskiej 4 w Krapkowicach, obejmującą rzuty piwnicy, parteru i I piętra wraz z podstawowymi wymiarami i opisem pomieszczeń. Dokument stanowi materiał bazowy do opracowania dokumentacji projektowej.
- **Załącznik nr 4 – Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna budynku dworca autobusowego**
Zawiera opracowaną w 2025 r. koncepcję układu funkcjonalno-przestrzennego budynku dworca,

obejmującą docelowy podział pomieszczeń, rozmieszczenie przyłączy instalacyjnych oraz kierunki zmian układu komunikacyjnego. Koncepcja stanowi podstawę dla dalszych prac projektowych i realizacyjnych.

- **Załącznik nr 5 – Zalecenia konserwatorskie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków**

Pismo OWKZ z dnia 06.12.2024 r. (znak: ZN.5183.561.2024.PG) określające warunki prowadzenia prac w zabytkowym układzie urbanistycznym Krapkowic oraz zasady zagospodarowania terenu dworca.