

Załącznik nr 1 do wniosku  
o przeprowadzenie postępowania przetargowego z dnia 14.12.2021r.

**WYTYCZNE DO PROJEKTOWANIA  
NA OPRACOWANIE WIELOBRANŻOWEJ DOKUMENTACJI PROJEKTOWO-  
KOSZTORYSOWEJ**

dla zadania pn. „**Remont budynku mieszkalnego ze zmianą sposobu użytkowania  
na budynek użytkowy o funkcji gastronomiczno-biurowo-usługowej wraz  
z infrastrukturą towarzyszącą przy ulicy Spichrzowej 34 w Grudziądzu**”.

**1. Dane budynku**

Adres: Grudziądz, ul. Spichrzowa 34,  
Własność: MPGN - KW TO1U/00018886/4  
Nr działki/obręb: działka nr 32 obręb 046,  
Powierzchnia użytkowa budynku: 226,22 m<sup>2</sup>/ 3 lokale mieszkalne (parter komórki lokatorskie)  
Ilość klatek schodowych: 1  
Ilość kondygnacji: 4  
Podpiwniczenie: brak  
Poddasze: nieużytkowe

Zamawiający zamierza zmienić sposób użytkowania budynku mieszkalnego na budynek użytkowy o funkcji gastronomiczno-biurowo-usługowej.

**Charakterystyka:** Kamienica mieszkalna, niepodpiwniczona, ściany murowane z cegły ceramicznej, pierwotnie tynkowane, stropy drewniane belkowe, dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty od ulicy papą, od strony skarpy wiślanej pokryty dachówką ceramiczną karpiówką w koronkę. Stan techniczny kamienicy szczegółowo został opisany w załączonym Programie Prac Konserwatorskich. Od 2012 roku kamienica wyłączona z eksploatacji.

**Ochrona konserwatorska:** Kamienica zlokalizowana jest na obszarze historycznego układu urbanistycznego Starego miasta Grudziądza, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 24.04.1954r. pod numerem A/175. Wszelkie rozwiązania konstrukcyjno-architektoniczne podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Toruniu.

Zamawiający dysponuje Programem Prac Konserwatorskich z dnia 30 lipca 2020r. zatwierdzonym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu wraz z dokumentacją badań konserwatorskich i architektonicznych, który należy uwzględnić przy opracowaniu przedmiotowej dokumentacji projektowej.

**Projektant jest zobowiązany do uzyskania pozytywnej opinii/decyzji Konserwatora Zabytków w zakresie przedmiotowego opracowania projektu oraz prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę.**

Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nr 81 - Uchwała nr XLIV/72/09 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 23 września 2009r.

Zamawiający nie dysponuje pełną dokumentacją pierwotną, wobec czego Wykonawca będzie musiał we własnym zakresie, przed rozpoczęciem projektowania wykonać inwentaryzację budynku i dokonać obecnego stanu technicznego budynków.

## **2. Przedmiotem prac projektowych jest:**

- opracowanie koncepcji architektonicznej z układem pomieszczeń użytkowych – 1 egz.
- wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-konstrukcyjnej dla potrzeb opracowania dokumentacji,
- opracowanie projektu budowlanego w zakresie niezbędnym do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę – 5 egz.
- opracowanie projektu wykonawczego architektury i konstrukcji – 5 egz.
- opracowanie projektu wykonawczego instalacji i przyłączy sanitarnych – 5 egz.
- opracowanie projektu budowlano-wykonawczego instalacji gazowej – 5 egz.
- opracowanie projektu budowlanego i wykonawczego instalacji elektrycznych oraz niskoprądowych: sygnalizacji pożaru, sygnalizacji włamania i napadu, kontroli dostępu, komputerowej, telefonicznej i telewizyjnej – 5 egz.
- wykonanie przedmiarów i kosztorysów inwestorskich z podziałem na branże – po 2 egz.
- wykonanie specyfikacji wykonania i odbioru robót z podziałem na branże – po 2 egz.
- zakup mapy do celów projektowych, uzyskanie wszelkich warunków, uzgodnień, badań, opinii, ekspertyz i odstępstw od warunków sanitarnych i ochrony przeciwpożarowej, sprawdzeń itp. wynikających z obowiązujących norm, przepisów, w zakresie niezbędnym do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę oraz decyzji na użytkowanie obiektu,
- sprawowanie nadzoru autorskiego.
- sporządzenie innych opracowań, które konieczne są do zrealizowania robót budowlanych na podstawie dokumentacji projektowej wraz z opracowaniami konserwatorskimi jeśli takie okazałyby się konieczne.
- uzyskanie pozwolenia na budowę,
- zbiorcze zestawienie kosztów budowy.

## **3. Podczas wykonania przedmiotu zamówienia należy uwzględnić zalecenia wyszczególnione w poniższych opracowaniach, stanowiące załączniki do niniejszych wytycznych:**

- Zatwierdzony przez WUOZ w Toruniu Program Prac Konserwatorskich wraz z dokumentacją badań konserwatorskich i architektonicznych dla przedmiotowej kamienicy z dnia 30 lipca 2020r.
- Decyzja nr ZN/409/2020 z dnia 30.11.2020r. wydana przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu dotycząca pozwolenia na zmianę przeznaczenia i sposobu korzystania z kamienicy.
- Wytyczne konserwatorskie znak WUOZ.T.WZN.5183.6.14.2019.KJ z dnia 22.07.2019r.
- Materiały pomocnicze:
  - protokół nr 71/2021 – z kontroli okresowej stanu technicznego z dnia 09.07.2021r.
  - protokół nr 156/2017 – przegląd 5-letni z dnia 30.11.2017r.

#### 4. Opis planowanych robót:

- adaptacja pomieszczeń na lokale użytkowe o funkcji gastronomiczno-usługowo-biurowej odrębne na każdej kondygnacji, wraz z wykonaniem wypraw tynkarsko-malarskich i wykończeniem posadzek,
- remont dachu z wymianą pokrycia i uszkodzonej konstrukcji drewnianej więźby dachowej,
- przemurowanie kominów z wykonaniem tynku i malowaniem kominów lub przemurowanie z cegieł licowych, spoinowanych bez wypraw tynkarsko-malarskich,
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych i piwnicznych z osuszaniem i likwidacją wysoleń,
- remont elewacji budynku: skucie pozostałości starych tynków lub ich naprawa i uzupełnienia,
- naprawa spękanych ścian i nadproży z częściowym przemurowaniem, wymiana lub uzupełnienie zmurszałych cegieł. wykonanie nowego tynku, odtworzenie detali architektonicznych, gzymsów elewacyjnych profilowanych i tynków boniowanych wraz z kolorystyką,
- remont ścian wewnętrznych z częściową rozbiórką ścian wewnętrznych i uzupełnieniem ścian, z dostosowaniem pomieszczeń do nowych funkcji,
- remont stropów drewnianych z wymianą lub wzmocnieniem elementów konstrukcyjnych,
- wymiana obróbek blacharskich dachów, okapów, parapetów, rynien i rur spustowych,
- wymiana rur deszczowych,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej drewnianej zewnętrznej i wewnętrznej, z zachowaniem profili i podziałów historycznych, z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich i Programu Prac Konserwatorskich,
- remont klatki schodowej z odtworzeniem elementów drewnianych oraz posadzki w poziomie parteru,
- remont schodów zewnętrznych betonowych z wykonaniem wierzchniej okładziny kamiennej,
- wykonanie nowej instalacji wodno-kanalizacyjnej z podłączeniem do istniejących sieci,
- wykonanie instalacji c.o. i c.w.u. z podłączeniem do miejskiej sieci gazowniczej,
- wykonanie nowych instalacji elektrycznych i teletechnicznych niskoprądowych,
- remont muru granicznego, pomiędzy działkami nr 32 a 31/3,
- remont nawierzchni podwórka,
- pozostałe elementy ujęte w wytycznych konserwatora oraz w Programie Prac Konserwatorskich, opracowanych dla przedmiotowego budynku.

#### Załączniki:

- 1) Plan sytuacyjny
- 2) Zatwierdzony przez WUOZ w Toruniu Program Prac Konserwatorskich wraz z dokumentacją badań konserwatorskich i architektonicznych dla przedmiotowej kamienicy z dnia 30 lipca 2020r. (*wersja elektroniczna*).
- 3) Decyzja nr ZN/408/2020 z dnia 30.11.2020r. wydana przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu dotycząca pozwolenia na dotycząca prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich w obrębie kamienicy.

- 4) Decyzja nr ZN/409/2020 z dnia 30.11.2020r. wydana przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu dotycząca pozwolenia na zmianę przeznaczenia i sposobu korzystania z kamienicy.
- 5) Decyzja nr ZN/410/2020 z dnia 30.11.2020r. wydana przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu dotycząca umorzenia postępowania w przedmiotowej sprawie.
- 6) Wytoczne konserwatorskie znak WUOZ.T.WZN.5183.6.14.2019.KJ z dnia 22.07.2019r.
- 7) Materiały pomocnicze:
  - protokół nr 71/2021 – z kontroli okresowej stanu technicznego z dnia 09.07.2021r.
  - protokół nr 156/2017 – przegląd 5-letni z dnia 30.11.2017r.

Opracowała: Bogumiła Onisk