

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

WYTYCZNE DO PROJEKTOWANIA NA OPRACOWANIE WIELOBRANŻOWEJ DOKUMENTACJI PROJEKTOWO-BUDOWLANEJ

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 31 w Grudziądzu**”.

1. Dane budynku

Adres:	Grudziądz, ul. Spichrzowa 31,
Własność:	MPGN, KW TO1U 00033050/6
Nr działki/obręb:	działka nr 5 obręb 045, pow. działki 234,0m ²
Rejestr zabytków:	A/1571 z dnia 26.10.2010r.
Powierzchnia użytkowa budynku:	276,93 m ² / 3 lokale mieszkalne
Kubatura:	3603,0 m ³
Ilość klatek schodowych:	1
Ilość kondygnacji:	2 od ulicy i 4 od skarpy wiślanej
Podpiwniczenie:	częściowe
Poddasze:	nieużytkowe

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

Charakterystyka: Kamienica mieszkalna, częściowo podpiwniczona, ściany murowane z cegły ceramicznej, elewacja frontowa wielowątkowa, z przewagą wątku ceglanego, pozostałe elewacje tynkowane, stropy drewniane belkowe, dach wielospadowy o konstrukcji drewnianej pokryty od ulicy papą, od strony skarpy wiślanej pokryty dachówką ceramiczną karpiówką w koronkę. Obecnie budynek jest zamieszkały. Lokatorzy sukcesywnie będą przesiedlani.

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/1745 oraz w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz wpisany jest indywidualnie do rejestru zabytków decyzją Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 26.10.2010r. pod numerem A/1571. Wszelkie rozwiązania konstrukcyjno-architektoniczne podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Toruniu.

Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania pozytywnej decyzji Konserwatora Zabytków w zakresie przedmiotowego opracowania projektu oraz prawomocnej decyzji pozwolenia

na budowę, o którym mowa w art.28 ust.1 i 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2020.1333 z dnia 03.08.2020r.)

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 Programu Prac Konserwatorskich wraz z dokumentacją badań konserwatorskich i architektonicznych, o których mowa w piśmie o wytycznych konserwatorskich znak WUOZ.T.WZN.5183.6.36.2021.KJ z dnia 16.08.2021r.– 5 egz.
- opracowanie koncepcji architektonicznej z układem pomieszczeń użytkowych – 1 egz.
- wykonanie inwentaryzacji architektoniczno–konstrukcyjnej dla potrzeb opracowania dokumentacji,
- opracowanie projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie niezbędnym do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę – 5 egz.
- opracowanie projektu technicznego architektury i konstrukcji – 5 egz.
- opracowanie projektu technicznego instalacji wod-kan. wraz wymianą przyłączy sanitarnych – 5 egz.
- opracowanie projektu technicznego instalacji c.o. i cwu – 5 egz.
- opracowanie projektu technicznego instalacji gazowej – 5 egz.
- opracowanie projektu budowlanego i wykonawczego instalacji 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, zgód, 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:

- Wytyczne konserwatorskie znak WUOZ.T.WZN.5183.6.36.2021.KJ z dnia 16.08.2021r.
- Materiały pomocnicze:
 - Protokół nr 155/21 – z kontroli okresowej stanu technicznego z dnia 23.11.2021r.

4. Opis planowanych robót:

- adaptacja pomieszczeń na lokale użytkowe o funkcji gastronomiczno-usługowo-biurowej wraz z wykonaniem wypraw tynkarsko-malarskich i wykończeniem posadzek,
- remont dachu z przełożeniem istniejącego pokrycia z dachówki ceramicznej bez potrzeby wymiany na nową i wymianą uszkodzonej konstrukcji drewnianej więźby dachowej,
- przemurowanie kominów z wykonaniem nowego tynku lub przemurowanie z cegieł licowych, spoinowanych bez wypraw tynkarsko-malarskich,
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych i piwnicznych z osuszaniem i likwidacją wysoleń,
- remont elewacji wschodniej budynku: skucie pozostałości starych tynków lub ich naprawa i uzupełnienia, naprawa spękanych ścian i nadproży z częściowym ich przemurowaniem, wymiana lub uzupełnienie zmurszałych cegieł, malowanie elewacji, odtworzenie detali architektonicznych, gzymsów elewacyjnych profilowanych wraz z kolorystyką,
- remont pozostałych elewacji budynku wg wytycznych konserwatorskich: naprawa elewacji ceglanych od strony skarpy wiślanej wraz z kolorystyką,
- remont ścian zewnętrznych i wewnętrznych, z częściową rozbiórką ścian wewnętrznych i uzupełnieniem ścian, z dostosowaniem do nowych funkcji obiektu,
- remont stropów drewnianych z wymianą nawierzchni posadzek, z dostosowaniem pomieszczeń do nowych funkcji,
- 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,
- wykonanie nowej instalacji wodno-kanalizacyjnej z podłączeniem do istniejących sieci wraz z wymianą przyłączy sanitarnych,
- wykonanie instalacji c.o. i c.w.u. z podłączeniem do miejskiej sieci gazowniczej,
- wykonanie nowych instalacji elektrycznych i teletechnicznych niskoprądowych,
- remont murów oporowych tarasu z naprawą balustrad od strony skarpy wiślanej wraz z wymianą istniejącej nawierzchni,
- remont tarasu i schodów zewnętrznych betonowych w granicach działki, z wykonaniem okładziny wierzchniej wraz z renowacją balustrad,
- pozostałe elementy ujęte w wytycznych konserwatora oraz w Programie Prac Konserwatorskich, opracowanych dla przedmiotowego budynku,
- Zamawiający nie przewiduje dostosowanie budynku dla osób z niepełnosprawnościami poprzez wbudowanie windy osobowej,

Załączniki:

- 1) Plan sytuacyjny
- 2) Wytyczne konserwatorskie znak WUOZ.T.WZN.5183.6.36.2021.KJ z dnia 16.08.2021r.
- 3) Protokół nr 155/21 – kontroli okresowej stanu technicznego z dnia 23.11.2021r.

Opracowała: Bogumiła Onisk