

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 29 w Grudziądzu**”.

1. Dane budynku

Adres:	Grudziądz, ul. Spichrzowa 29,
Własność:	Budynek prywatny - Umowa o Zarządzanie
Nr działki/obręb:	działka nr 30 obręb 046, pow. działki 234,0m ²
Powierzchnia użytkowa budynku:	324,39 m ² /7 lokali mieszkalnych
Kubatura:	1853,0 m ³
Ilość klatek schodowych:	1
Ilość kondygnacji:	3 od ulicy i 4 od skarpy wiślanej
Podpiwniczenie:	częściowe
Poddasze:	częściowo użytkowe

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. Stan techniczny kamienicy szczegółowo został opisany w załączonym Programie Prac Konserwatorskich. Od 2019 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/1745 oraz w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Wszelkie rozwiązania konstrukcyjno-architektoniczne podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Toruniu.

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

Projektant 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 koncepcji architektonicznej z układem pomieszczeń użytkowych – 1 egz.
- wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-konstrukcyjnej dla potrzeb opracowania dokumentacji – 5 egz.,
- 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. i 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.
- 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 wytyczne i 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 października 2020r.

- Decyzja nr ZN/413/2020 z dnia 30.11.2020r. wydana przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu dotycząca prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich.
- Decyzja nr ZN/414/2020 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.5183.6.27.2019.KJ z dnia 14.11.2019r.
- Materiały pomocnicze:
 - protokół nr 131/21 - ocena stanu technicznego z dnia 18.11.2021r.

4. Opis planowanych robót:

- adaptacja pomieszczeń na lokale użytkowe o funkcji gastronomiczno-usługowo-biurowej wraz z wykonaniem wypraw tynkarsko-malarskich i wykończeniem posadzek,
- 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.
- Zamawiający nie przewiduje dostosowanie budynku dla osób z niepełnosprawnościami poprzez wbudowanie windy osobowej,

Załączniki:

- 1) Plan sytuacyjny
- 2) Zatwierdzony przez WUOZ w Toruniu Program Prac Konserwatorskich wraz z dokumentacją badań konserwatorskich i architektonicznych dla przedmiotowej

kamienicy z 30 października 2020r. (*wersja elektroniczna*).

- 3) Decyzja nr ZN/413/2020 z dnia 30.11.2020r. wydana przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu dotycząca prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich
- 4) Decyzja nr ZN/414/2020 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) Wytoczne konserwatorskie znak WUOZ.T.WZN.5183.6.27.2019.KJ z dnia 14.11.2019r.
- 6) Protokół nr 131/21 - ocena stanu technicznego z dnia 18.11.2021r.

Opracowała: Bogumiła Onisk