

## Opis i charakterystyka budynku oraz wytyczne do projektowania

### **I. Opis i charakterystyka budynku:**

Murowany budynek Synagogi wzniesiono na planie prostokąta w stylu późnobarokowym. We wschodniej części znajdowała się sala modlitw, zaś w zachodniej obszerny przedsionek, nad którym znajdował się babiniec. Od południa była otoczona przybudówkami. Listwowe obramienia ścian i półkoliście zamknięte okna są jedynymi ozdobnymi akcentami starej budowli.

Przedmiotowy obiekt jest budynkiem jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym o konstrukcji murowej. Trój nawowa sala główna zbudowana została na planie prostokąta o wymiarach zewnętrznych w rzucie 15,00m x 23,85m. Od strony zachodniej do budynku głównego dobudowany został dwustopniowy, dwukondygnacyjny ryzalit o wymiarach 3,95 m x 10,40 m, w którym mieści się babiniec.

Dawna główna sala modlitewna, powstająca prawdopodobnie w różnych okresach, obecnie jest piętnastopolowa, o siatce zbliżonej do pól kwadratowych. Prawdopodobnie, pierwotnie powstała sala główna o typowym układzie hali dziewięciopolowej, o słupach wewnętrznych nieco zsuniętych ku środkowi. W polu środkowym sklepienie było podwyższone w stosunku do pozostałych. Następnie, w miarę zwiększających się potrzeb, obiekt był rozbudowany w kierunku zachodnim- te pola mają zmniejszoną długość w stosunku do pierwotnie wybudowanych.

Wysokość Sali głównej, mierzona od poziomu posadzki do najwyższego punktu sklepień niżej położonych wynosi ok. 6,80 m (przy ścianach podłużnych) do ok. 7,94 m ( w najwyższym miejscu sklepienia).

W chwili obecnej, trzy nawy podłużne wyznaczają dwa rzędy słupów wewnętrznych (filarów), w rozstawie około 4,55 m w nawach bocznych i 4,65 m w nawie środkowej. W obu podłużnych rzędach słupów usytuowane są po dwa słupy o przekroju prostokątnym ( o wymiarach przekroju poprzecznego ok. 1,00 m x 1,30 m) i dwa słupy o przekroju ośmiokątnym ( przekrój poprzeczny ośmiokąta foremnego o boku 0,45 m). Rozstaw osiowy słupów w kierunku podłużnym jest zmienny wynosi od ok. 4,10 m w pierwszych dwóch polach do 4,95 m w trzech polach od strony wschodniej.

Poprzeczne żebra łukowe, w nawach bocznych, opierają się, od strony wewnętrznej na głowicach słupów, od strony zewnętrznej- na ścianach podłużnych budynku. W miejscu oparcia tych żeber ściany zewnętrzne pogrubiono, tworząc pilastry widoczne od strony zewnętrznej. Pilastrów nie utworzono jedynie dla pierwszego rzędu żeber poprzecznych, między pierwszymi dwoma polami od strony zachodniej o zmniejszonej długości. Na żebrach łukowych opierają się sklepienia sferyczne, złożone typu żaglowego. Są to sklepienia budowane na planie kwadratu lub prostokąta, z czaszy kuli lub elipsoidy, o średnicy większej niż przekątna pola przykrytego tym sklepieniem. Sklepienia w poszczególnych polach usytuowane są na różnych poziomach- najwyżej położone jest sklepienie nad dawna bimą, znajdujące się w polu między słupami o przekroju ośmiokątnym. Słupy o przekroju ośmiokątnym, usztywnione są dodatkowo na swojej długości, stalowymi ściągamy biegnącymi w osiach słupów tak w kierunku podłużnym jak i poprzecznym budynku, na poziomie wezłowi żeber łukowych, tj. około 5,40 m nad poziomem posadzki.

W nawach bocznych w ścianach podłużnych, w środkach rozpiętości poszczególnych pól, usytuowane są duże otwory okienne o łukowych nadprożach sklepionych. W ścianie szczytowej od strony wschodniej, w której kiedyś umieszczone było Aron ha-Kodesz, centralnie umieszczono jedno małe okrągłe okienko położone w górnej strefie ściany, w którym obecnie zamontowano wentylator. Dodatkowo w ścianie tej znajduje się po jednym dużym oknie w każdej nawie bocznej. Okna boczne mają nadproża sklepione. W ścianie szczytowej od strony zachodniej usytuowane są drzwi wejściowe do sali głównej i bezpośrednio nad nimi niewielki balkonik z drzwiami do babińca, zabezpieczony balustradą.

Dwustopniowy, dwukondygnacyjny ryzalit dobudowany od strony zachodniej, mieszczący kiedyś babiniec, posiada w ścianie zachodniej centralnie umieszczone drzwi wejściowe do przedsionka sali głównej, a w ścianie północnej drzwi wejściowe na klatkę schodową prowadzącą na I piętro. W ścianach zachodnich kondygnacji pietra znajdują się trzy niewielkie okna z nadprożami sklepionymi. Stropy między piętrowe w ryzalicie są sklepione, natomiast strop nad pomieszczeniami pietra jest odcinkowy, ceramiczno-stalowy.

Cały budynek został przykryty wspólnym dachem czterospadowym, mansardowym.

Wejście do pomieszczenia strychu możliwe jest drabiną z pomieszczenia znajdującego się na piętrze w ryzalicie zachodnim. Konstrukcję nośną dachu stanowi drewniana więźba dachowa krokwiowo-płatwiowa z kleszczami. Pokrycie dachowe wykonano z blachy trapezowej o niskim profilu, ocynkowanej, pokrytej powłokami malarskimi. Połacie dachowe, podobnie jak sklepienia ceglane, nie są w jakikolwiek sposób ocieplone. Poddasze obiektu jest nieużytkowe.

## **II. Opis planowanego przeznaczenia budynku**

Zamawiający w ramach inwestycji „Przebudowa i modernizacja zabytkowej Synagogi w Dębicy” planuje wykonać remont, przebudowę, odrestaurować i wyposażyć zabytkowy budynek Synagogi w celu przystosowania obiektu do pełnienia funkcji Centrum Kulturalno-Wystawienniczego. Opis planowanej funkcji budynku przedstawiono w poniższym opisie.

W ramach opracowania projektu budowlanego należy uwzględnić:

- a) Sprawozdanie z badań konserwatorskich w zakresie nawarstwień ściennych.
- b) Zalecenia Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pismo nr: Rz-IRN.5183.17.2024.AM

## **III. Opis przewidywanych funkcji poszczególnych pomieszczeń budynku**

Zamawiający w ramach opracowywanej dokumentacji przewiduje:

- a) Sala główna modlitw: należy przewidzieć zaadoptowanie dużej sali modlitewnej na wielofunkcyjną salę, w której odbywać się będą wystawy, koncerty, konferencje i spotkania, miejsce ekspozycji zbiorów i eksponatów, dodatkowo należy zaprojektować antresolę (zgodnie z oryginalnym podziałem wnętrza w miejscu dawnego babińca) w celu utworzenia na nim punktu gastronomicznego (kawiarenki)
- b) Przedsionek: należy wygospodarować na zaplecze sanitarne dla pracowników i obsługi budynku oraz osób odwiedzających budynek.

- c) Pomieszczenie na piętrze: należy przewidzieć zaadaptowanie sali na pomieszczenie potrzebne do prawidłowego funkcjonowania obiektu tj. pomieszczenie techniczne, magazynowe i gospodarcze.
- d) Zagospodarowanie terenu wokół budynku wraz z dojazdami/dojazdami

**Uwaga:**

Zamawiający zastrzega sobie możliwość wprowadzenia zmian w opisanych w pkt. III rozwiązaniach funkcji pomieszczeń Wykonawca dokumentacji projektowej zobowiązany jest do zaprojektowania rozwiązań technicznych umożliwiających wdrożenie rozwiązań zawartych w pkt III oraz uzgodnienia tych rozwiązań z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

#### **IV. Zakres prac projektowych**

W ramach wykonania dokumentacji projektowej Wykonawca zobowiązany jest wykonać następujące elementy:

1. Dokumentacja będąca przedmiotem niniejszej Umowy będzie zawierać wszystkie składowe wymagane obowiązującymi przepisami w szczególności będzie zawierać następujące elementy:
  - 1) Opracowanie wniosku wraz z załącznikami do uzyskania decyzji o ustalaniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).
  - 2) Opracowanie dokumentacji architektoniczno-budowlanej do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie zgodnym z art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu (Dz. U. Nr 120, poz. 1133)
  - 3) Opracowanie dokumentów niezbędnych do opisu przedmiotu zamówienia w procedurze wyłonienia wykonawcy robót budowlanych w szczególności zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 poz. 2454). w tym:
    - 1) Projektów technicznych wielobranżowych m.in.:
      - a) projekt architektoniczny,
      - b) projekt konstrukcyjny,
      - c) projekt instalacji wewnętrznych: wodnej, kanalizacji sanitarnej, elektrycznej, teletechnicznej (okablowanie strukturalne, monitoringu, ogólnodostępna sieć wi-fi, instalacje multimedialne, alarmowe, sygnalizacji pożaru), centralnego ogrzewania, instalacje wentylacji mechanicznej
      - d) projekty przebudowy przyłączy ( w razie konieczności),
      - e) projekt zagospodarowania terenu, małej architektury, zieleni itp.
      - f) inne projekty jeśli konieczność ich opracowania będzie wynikała ze specyfiki obiektu, miejscowych warunków gruntowo-wodnych, zaleceń wykonanych

badan lub nałożona zostanie w wyniku postępowań administracyjnych.

- 2) Specyfikacji technicznych wykonania i obioru robót – z opisami parametrów materiałów i urządzeń;
- 3) Szczegółowych przedmiarów robót;
- 4) Kosztorysów inwestorskich w formie szczegółowej;
- 5) Opracowanie zbiorczego zestawienia kosztów robót budowlanych;
- 6) Projektów aranżacji wnętrz z doborem mebli i wyposażenia;
- 7) Specyfikacji techniczna mebli i wyposażenia
- 8) Wizualizacje obiektu, w co najmniej czterech ujęciach z uwzględnieniem istniejącego otoczenia;

Dokumentacja projektowa musi uwzględniać:

- 1) remont i przebudowę całego obiektu w celu przystosowania do nowej funkcji , w szczególności należy uwzględnić wykonanie izolacji przeciwwilgociowych, remont dachu, naprawy ścian i tynków, wymiana istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej, projekt antresoli **wraz z komunikacją pionową (np.winda)**, projekt nowego wejścia do budynku od strony południowo-wschodniej oraz utworzenie zaplecza sanitarnego,
- 2) zabezpieczenie wykonanych odkrywek z badań konserwatorskich zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 3) zagospodarowanie terenu wokół budynku wraz z dojazdami/dojazdami.

Zakres wykonania ekspertyzy mykologicznej obejmuje:

- 1) przygotowanie programu wykonania ekspertyzy mykologicznej
- 2) wykonanie ekspertyzy mykologicznej (po uzyskaniu zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków), obejmującej co najmniej następujące elementy:
  - a) opis stanu istniejącego, w tym dokumentacja fotograficzna,
  - b) ocena stanu technicznego i mykologicznego, w tym badanie wilgotności fundamentów i ścian,
  - c) identyfikacja wykrytych zagrożeń biologicznych (grzybów, pleśni, bakterii, itp.),
  - d) charakterystyka zalecanych środków chemicznych zwalczających wykryte zagrożenia biologiczne i dobór metody ich stosowania,
  - e) sposoby wykonania robót związanych z impregnacją, odgrzybianiem oraz z zabezpieczeniami przeciwwilgociowymi,
  - f) zalecenia dotyczące środków ostrożności przy robotach impregnacyjnych, odgrzybieniowych,
  - g) wnioski i zalecenia.
2. Dokumentację wskazaną w ust. 1 należy sporządzić z uwzględnieniem wyników następujących opracowań przedprojektowych oraz wynikających z nich zaleceń i nakazów Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- 1) Sprawozdania z badań konserwatorskich w zakresie nawarstwień ściennych.
- 2) Zaleceń Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pismo nr: Rz-IRN.5183.17.2024.AM
3. Wykonawca sporządzi dokumentację stanowiącą przedmiot Umowy wskazując wyczerpująco i jednoznacznie technologie wykonywania robót oraz istotne parametry techniczne materiałów przy spełnieniu wymogów ustawy Prawo Zamówień Publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320)
4. Wykonawca sporządzi dokumentację stanowiącą przedmiot Umowy w zakresie dostosowania dostępności budynku dla osób ze szczególnymi potrzebami.
5. Wykonawca przyjmuje także obowiązek uzyskania własnym staraniem i na własny koszt wszelkich dokumentów, opracowań i wytycznych niezbędnych do prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia, a w szczególności:
  - 1) Badań geotechnicznych gruntu;
  - 2) Warunków technicznych przebudowy przyłączy obiektu do sieci: elektroenergetycznej, wod-kan, deszczowej, teletechnicznej.
  - 3) Wszelkich wymaganych uzgodnień m.in.
    - a. z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
    - b. z rzeczoznawcami ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, sanitarno- higienicznych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy i ergonomii;
    - c. z zarządcami infrastruktury sieci;
    - d. z właściwym organem administracji architektoniczno-budowlanej;
    - e. z innymi instytucjami, z którymi uzgodnienie będzie wymagane do osiągnięcia celu.
6. Wykonawca zobowiązany jest usuwać sprzeczności, wady i błędy projektowe stwierdzone po odbiorze dokumentacji oraz w trakcie wykonywania robót budowlanych w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty przekazania informacji;
7. Wykonawca wykona w ramach przedmiotu niniejszej umowy następujące czynności:
  - 1) Powołanie Projektanta Koordynatora posiadającego uprawnienia projektowe, który będzie odpowiadał za prawidłową współpracę między projektantami poszczególnych branż oraz Zamawiającym;
  - 2) Uczestnictwo w naradach koordynacyjnych wszystkich lub ustalonych branż w siedzibie Zamawiającego, mających na celu bieżące konsultowanie rozwiązań z przedstawicielami Zamawiającego. Na naradach Wykonawca będzie przedstawiał możliwe warianty rozwiązań materiałowych i technologicznych (łącznie z informacją o kosztach inwestycyjnych oraz kosztach późniejszego użytkowania z nich wynikających, własnościach, zaletach i wadach). Zamawiający ma prawo akceptować lub odrzucać rozwiązania przedstawiane przez Wykonawcę do momentu opracowania przez Wykonawcę satysfakcjonujących dla Zamawiającego rozwiązań;
  - 3) Uzyskanie na rzecz Zamawiającego pozwolenia na budowę;
  - 4) Bieżące uzgodnienia rozwiązań projektowych w Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
  - 5) Czynny udział i pomoc w czynnościach Zamawiającego lub wykonawcy robót budowlanych w celu uzyskania wymaganych przepisami pozwoleń administracyjnych, w tym decyzji o pozwoleniu na użytkowanie;

- 6) Pełnienie nadzoru autorskiego na etapie wykonawstwa robót budowlanych, który obejmuje:
  - a. Aktualizacja kosztorysów inwestorskich niezbędnych do opisu przedmiotu zamówienia w procedurze wyłonienia wykonawcy robót budowlanych wynikających z realizacji przedmiotu umowy;
  - b. Czynne uczestnictwo w procedurze wyłonienia wykonawcy robót budowlanych w formie udzielenia za pośrednictwem Zamawiającego odpowiedzi oferentom w terminie 2 dni roboczych na pytania dotyczące dokumentacji projektowej będącej przedmiotem niniejszego zamówienia;
  - c. Czuwanie w toku realizacji robót budowlanych nad zgodnością rozwiązań technicznych, materiałowych i użytkowych z dokumentacją projektową i obowiązującymi przepisami, w szczególności techniczno-budowlanymi oraz normami;
  - d. Wyjaśnianie wykonawcy robót budowlanych wątpliwości powstałych w toku realizacji robót budowlanych;
  - e. Uzgadnianie z Zamawiającym, Nadzorem Inwestorskim, Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz z wykonawcą robót możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do materiałów przewidzianych w dokumentacji projektowej. Rozwiązania zamienne nie mogą powodować pogorszenia własności technicznych, użytkowych i eksploatacyjnych obiektu;
  - f. Udział w komisjach i naradach technicznych, uczestnictwo w rozruchu technologicznym, odbiorze obiektu;
  - g. Wizyty projektantów ze wszystkich branż oraz Projektanta Koordynatora na terenie budowy na wezwanie Zamawiającego w zależności od potrzeb;
  - h. Wyżej wymienione obowiązki dotyczące nadzoru autorskiego będą realizowane w terminie 2 dni od powiadomienia Wykonawcy przez Zamawiającego.
8. Wykonawca oświadcza, że:
  - 1) Posiada pełną wiedzę, kwalifikacje i doświadczenie do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy,
  - 2) Właściwie ocenił wszelkie warunki dla wykonania przedmiotu niniejszej Umowy oraz wziął dokładnie i całkowicie pod uwagę ich naturę i wagę.
9. Wykonawca zobowiązany jest zatrudnić przy wykonywaniu przedmiotu umowy osoby posiadające wymagane kwalifikacje do właściwego wykonania przedmiotu umowy, w tym Projektanta Koordynatora posiadającego czynne uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej, zatrudnionego na podstawie umowy o pracę w wymiarze pełnego etatu.