

Załącznik nr 1 do wniosku
o przeprowadzenie postępowania przetargowego z dnia 03.08.2021r.

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

dla zadania pn. „**Remont budynku mieszkalnego ze zmianą sposobu użytkowania
na budynek użytkowy o funkcji 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:	150,94m ²
Ilość klatek schodowych:	1
Ilość kondygnacji:	4
Podpiwniczenie:	brak
Poddasze:	nieużytkowe

Zamawiający zamierza zmienić sposób użytkowania budynku mieszkalnego na budynek użytkowy o funkcji 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 Miejskowy 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, dokonać inwentaryzacji obecnego stanu technicznego budynku.

2. Planowany zakres prac projektowych

- 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 – 6 egz.
- opracowanie projektu wykonawczego architektury i konstrukcji – 6 egz.
- opracowanie projektu wykonawczego instalacji i przyłączy sanitarnych – 6 egz.
- opracowanie projektu budowlano-wykonawczego instalacji gazowej – 6 egz.
- opracowanie projektu budowlanego i wykonawczego instalacji elektrycznych oraz niskoprądowych: sygnalizacji pożaru, sygnalizacji włamania i napadu, kontroli dostępu, komputerowej, telefonicznej i telewizyjnej – 6 egz.
- wykonanie przedmiarów i kosztorysów inwestorskich z podziałem na branże – 2 egz.
- wykonanie specyfikacji wykonania i odbioru robót z podziałem na branże – po 2 egz.
- 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 okazały by 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 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 71/2020 - ocena stanu technicznego z dnia 31.01.2020r.
 - protokół nr 156/2017 – z okresowej kontroli z dnia 30.11.2017r.

4. Opis planowanych robót:

- adaptacja pomieszczeń na lokale użytkowe o funkcji usługowo-biurowej - lokale niezależne, odrębne na każdej kondygnacji,
- remont dachu z wymianą uszkodzonej konstrukcji drewnianej i pokrycia,
- przemurowanie kominów z wykonaniem tynku wapienno-cementowego z założeniem nakryw betonowych 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 wapienno-cementowego, malowanie elewacji, 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 do nowych funkcji obiektu,
- 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 i posadzki parteru,
- remont schodów zewnętrznych betonowych z wykonaniem wierzchniej okładziny kamiennej, np. granit płomieniowany,
- 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/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.
- 4) Wytyczne konserwatorskie znak WUOZ.T.WZN.5183.6.14.2019.KJ z dnia 22.07.2019r.
- 5) Materiały pomocnicze:
 - protokół nr 156/2017 – z okresowej kontroli z dnia 30.11.2017r.
 - protokół nr 71/2020 - ocena stanu technicznego z dnia 31.01.2020r.

Opracowała: Bogumiła Onisk