

Załącznik nr 1 do wniosku  
o przeprowadzenie postępowania przetargowego  
z dnia 14.04.2021r.

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

dla zadania pn. „**Remont kamienicy mieszkalnej ze zmianą sposobu użytkowania w celu utworzenie stanowisk wystawienniczych wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ulicy Spichrzowej 30 w Grudziądzu.**”

### 1. Dane budynku

Adres: Grudziądz, ul. Spichrzowa 30,  
Własność: MPGN - KW TO1U/00018886/4  
Nr działki/obręb: działka nr 34 obręb 046,  
Powierzchnia użytkowa: 84,21+15,15 m<sup>2</sup>  
Ilość klatek schodowych: 1  
Ilość kondygnacji: 3 + poddasze nieużytkowe  
Podpiwniczenie: brak

**Charakterystyka:** Kamienica mieszkalna z oficyną, niepodpiwniczona, ściany murowane z cegły ceramicznej, pierwotnie tynkowane, stropy drewniane belkowe na powale, dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką ceramiczną esówką. 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. Budynek wpisany jest do Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Grudziądz. Wszelkie rozwiązania konstrukcyjno-architektoniczne podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Toruniu.

**Projektant jest zobowiązany do uzyskania pozytywnej opinii 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 dokonać inwentaryzacji obecnego stanu budynków.

## **2. Planowany zakres prac projektowych**

- opracowanie koncepcji architektonicznej wraz z aranżacją wnętrz – 2 egz.
- wykonanie inwentaryzacji architektoniczno – konstrukcyjnej, wraz ekspertyzą dotyczącą stanu technicznego obiektu dla potrzeb opracowania dokumentacji,
- opracowanie projektu zagospodarowania terenu przyległego – 6 egz.
- 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 sanitarnych – 6 egz.
- opracowanie projektu wykonawczego instalacji elektrycznych – 6 egz.
- opracowanie projektu budowlanego i wykonawczego instalacji 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,
- sprawowaniu 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,

## **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.
- Decyzję nr ZN/412/2020 z dnia 30.11.2020r. wydaną przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu.
- Wytyczne konserwatorskie znak WUOZ.T.WZN.5183.6.15.2019.KJ z dnia 22.07.2019r.
- Materiały pomocnicze:
  - protokół nr 66/2018 - ocena stanu technicznego z dnia 26.01.2018r.
  - protokół nr 154/2017 z okresowej kontroli obiektu z dnia 30.11.2017r.

## **4. Opis planowanych robót:**

- Adaptacja pomieszczeń w celu utworzenia stanowisk wystawienniczych, np. wystawa obrazów, ceramiki lub wyrobów regionalnych, itp. Zamawiający przewiduje dostosowanie budynku dla osób z niepełnosprawnościami, wyłącznie w poziomie parteru. Część II kondygnacji Zamawiający zamierza przebudować na antresolę z przeznaczeniem na działalność administracji budynku. III i IV kondygnacja przewidziana jest do rozbiórki. Stropy nad II i III kondygnacją zostaną otwarte poprzez rozbiórkę podłóg i będą stanowiły

pusztą przestrzeń, widoczną przez wszystkie kondygnacje, dostępne przez projektowane schody wyłącznie dla służb technicznych w celach technologicznych.

- Remont dachu z wymianą uszkodzonej konstrukcji drewnianej, przełożenie istniejącego pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej w kolorze naturalnej czerwieni,
- Przemurowanie kominów z wykonaniem nowego tynku wapienno-cementowego, z założeniem nakryw betonowych i malowaniem kominów,
- Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych,
- Remont elewacji budynku: skucie pozostałości starych tynków, naprawa spękanych ścian i nadproży z częściowym przemurowaniem, wymiana lub uzupełnienie zmurszałych cegieł, wykonanie nowego tynku wapienno-cementowego, malowanie elewacji.
- Remont ścian wewnętrznych: częściowa rozbiórka ścian wewnętrznych i uzupełnienie ścian, z dostosowaniem do nowych funkcji obiektu, wykończenie: sugerowane cegła, stal, szkło.
- Remont stropów drewnianych z dostosowaniem do nowych funkcji obiektu wykończenie: sugerowane cegła, stal, szkło. Stropy nad II i III kondygnacją zostaną otwarte i będą stanowiły pustą przestrzeń widoczną z parteru przez wszystkie kondygnacje, dostępne wyłącznie dla służb technicznych w celach technologicznych. Remont stropów będzie polegał na konserwacji elementów stropów, pozostałych w dobrym stanie technicznym lub wzmocnieniu i obudową widocznych belek stropowych, które będą stanowiły aranżację wnętrza otwartego.
- Wymiana obróbek blacharskich, parapetów, rynien i rur spustowych,
- Wymiana rur deszczowych,
- Wymiana stolarki okiennej drewnianej, z zachowaniem profili i podziałów historycznych, z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich i Programu prac Konserwatorskich,
- Wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej.
- Wymiana stolarki drzwiowej drewnianej zewnętrznej, z zachowaniem wymiarów, profili i podziałów historycznych.
- Remont klatki schodowej z możliwością przebudowy biegów i podestów schodowych na szersze drewniane lub stalowe,
- Remont schodów zewnętrznych betonowych z wykonaniem okładziny wierzchniej z płyt kamiennych granitowych.
- Wykonanie nowej instalacji wodno-kanalizacyjnej z podłączeniem do istniejących sieci,
- Wykonanie instalacji c.o. i c.w.u. z podłączeniem do miejskiej sieci ciepłowniczej OPEC Grudziądz .
- Wykonanie nowych instalacji elektrycznych i teletechnicznych,
- Remont nawierzchni przejścia bramowego i podwórka: wymiana istniejącej nawierzchni kamiennej i gliniasto-trawiastej na nawierzchnię utwardzoną z kostki brukowej lub kamiennej.
- Wymiana istniejącego ogrodzenia z dostosowaniem do nowej wizualizacji kamienicy.

#### Załączniki:

- 1) Zatwierdzony przez WUOZ w Toruniu Program Prac Konserwatorskich wraz z dokumentacją badań konserwatorskich i architektonicznych dla przedmiotowej kamienicy z dnia 30 lipca 2020r.
- 2) Decyzję nr ZN/412/2020 z dnia 30.11.2020r. wydaną przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu.
- 3) Wytyczne konserwatorskie znak WUOZ.T.WZN.5183.6.15.2019.KJ z dnia 22.07.2019r.
- 4) Protokół nr 66/2018 - ocena stanu technicznego z dnia 26.01.2018r.
- 5) Protokół nr 154/2017 z okresowej kontroli obiektu z dnia 30.11.2017r.

Opracował:

