

Załącznik nr 1 do wniosku  
o przeprowadzenie postępowania przetargowego  
z dnia 15.07.2021r.

## 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 z usługami gastronomicznymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ulicy Spichrzowej 21/23 w Grudziądzu”.

### 1. Dane budynku

|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Adres:                   | Grudziądz, ul. Spichrzowa 21/23,  |
| Własność:                | MPGN - KW TO1U/00033068/5         |
| Nr działki/obręb:        | działka nr 27 obręb 046,          |
| Powierzchnia użytkowa:   | 577,30 m <sup>2</sup>             |
| Ilość klatek schodowych: | 1                                 |
| Ilość kondygnacji:       | 4 od ulicy i 6 od skarpy wiślanej |
| Podpiwniczenie:          | częściowe                         |
| Poddasze:                | częściowo nieużytkowe             |

Zamawiający zamierza zmienić sposób użytkowania budynku mieszkalnego na budynek użytkowy, w parterze o funkcji gastronomicznej z wejściem od strony Al. Królowej Jadwigi i ul. Spichrzowej, wyższe kondygnacje o funkcji biurowo- usługowej dla siedziby organizacji pozarządowych NGO wraz z montażem windy osobowej.

**Charakterystyka:** Kamienica mieszkalna, częściowo podpiwniczona, 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. Budynek w dniu 12.11.2008r. wpisany do Rejestru Zabytków miasta Grudziądz pod nr A/1394 i A/1395. Wszelkie rozwiązania konstrukcyjno-architektoniczne podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Toruniu.

Zamawiający dysponuje Programem Prac Konserwatorskich z dnia 20 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 Grudziądz 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 budynków.

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

- opracowanie koncepcji architektonicznej z układem pomieszczeń użytkowych – 2 egz.
- wykonanie inwentaryzacji architektoniczno – konstrukcyjnej dla potrzeb opracowania dokumentacji,
- opracowanie projektu zagospodarowania terenu – 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 sanitarnych – 6 egz.
- opracowanie projektu budowlano-wykonawczego instalacji gazowej – 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,
- 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 20 lipca 2020r.

- Decyzja nr ZN/397/2020 z dnia 26.11.2020r. wydana przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu dotycząca pozwolenia na zmianę przeznaczenia i sposobu korzystania z dwóch spichlerzy.
- Wytyczne konserwatorskie znak WUOZ.T.WZN.5183.6.25.2019.KJ z dnia 14.11.2019r.
- Materiały pomocnicze:
  - protokół nr 55/2020 - ocena stanu technicznego z dnia 27.02.2020r.

#### **4. Opis planowanych robót:**

- adaptacja pomieszczeń parteru na lokal użytkowy o funkcji gastronomicznej z wejściem od strony Alei Królowej Jadwigi i ulicy Spichrzowej oraz adaptacja pomieszczeń wyższych kondygnacji na lokale użytkowe o funkcji usługowo-biurowej dla siedziby organizacji pozarządowych NGO. Zamawiający przewiduje dostosowanie budynku dla osób z niepełnosprawnościami poprzez wbudowanie windy osobowej.
- 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 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 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 pozostałych elewacji budynku wg wytycznych konserwatorskich: naprawa elewacji ceglanych od strony skarpy wiślanej i elewacji szczytowych.
- remont ścian wewnętrznych z częściową rozbiórką ścian wewnętrznych i uzupełnienie ścian, z dostosowaniem do nowych funkcji obiektu.
- remont stropów drewnianych z dostosowaniem do nowych funkcji obiektu.
- 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,
- 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 gazowniczej.
- wykonanie nowych instalacji elektrycznych i teletechnicznych niskoprądowych,
- remont murków oporowych tarasu z odtworzeniem schodów terenowych i balustrad wraz z wymianą istniejącej nawierzchni betonowej na nawierzchnię utwardzoną z kamienia naturalnego lub okładziny kamiennej np. płomieniowany granit.

– 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 20 lipca 2020r. (*wersja elektroniczna*).
- 3) Decyzja nr ZN/397/2020 z dnia 26.11.2020r. wydana przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu.
- 4) Wytyczne konserwatorskie znak WUOZ.T.WZN.5183.6.25.2019.KJ z dnia 14.11.2019r.
- 5) Protokół nr 55/2020 - ocena stanu technicznego z dnia 27.02.2020r.

Opracowała: Bogumiła Onisk

  
INSPEKTOR  
ds. Technicznych  
Bogumiła Onisk