

PROGRAM

FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

Nazwa zamówienia	Rewitalizacja Dworku Swinarskich w Czarnkowie wraz z jego adaptacją na funkcje społeczno-kulturalne.
Adres obiektu budowlanego	Rybaki 28, 64-700 Czarnków dz. nr geod. 782 gm. Miasto Czarnków obr. M. CZARNKÓW
Nazwy i kody wg Wspólnego Słownika Zamówień CPV	71200000-0 Usługi architektoniczne i podobne 71300000-1 Usługi inżynierskie 71400000-2 Usługi architektoniczne planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu 45321000-3 Izolacja cieplna 45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne 45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych 45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne 45443000-4 Roboty elewacyjne 45430000-0 Pokrywanie podłóg i ścian 45440000-3 Roboty malarskie i szklarskie
Zamawiający	Gmina Miasta Czarnków pl. Wolności 6 64-700 Czarnków
Zawartość opracowania	1. Część opisowa 2. Część informacyjna
Opracował	mgr inż. Marek Jacukowicz

Spis treści:

1. CZĘŚĆ OPISOWA.....	5
1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.....	5
1.1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych	6
1.1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.....	9
1.1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe	13
1.1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych.....	14
1.2. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.....	15
1.2.1. Wymagania szczegółowe	17
1.2.1.1. Przygotowanie terenu budowy.....	19
1.2.1.2. Wymagania szczegółowe poszczególnych branż, z podziałem na etapy....	19
1.2.1.3. Instalacje	26
1.2.1.3.1. Branża elektryczna.....	26
1.2.1.3.2. Branża sanitarna	28
1.2.1.4. Wykończenie i wyposażenie	29
1.2.1.5. Zagospodarowanie terenu	33
1.2.2. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych.....	33
1.2.3. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych	33
1.2.3.1. Wymagania dotyczące właściwości wyrobów budowlanych	34
1.2.3.2. Wymagania dotyczące sprzętu i maszyn	35
1.2.3.3. Wymagania dotyczące środków transportu	35
1.2.3.4. Wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych	35
1.2.3.5. Działania związane z kontrolą, badaniami oraz odbiorem wyrobów i robót budowlanych	36
1.2.3.6. Wymagania dotyczące przedmiaru i obmiaru robót	36
1.2.3.7. Sposób odbioru robót budowlanych	37
1.2.3.8. Sposób rozliczenia robót tymczasowych i towarzyszących	37
2. CZĘŚĆ INFORMACYJNA	38
2.1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów.....	38

2.2. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.....	38
2.3. Przepisy prawne związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego.....	38
2.4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych	39
2.5. Spis załączników	39

1. CZĘŚĆ OPISOWA

1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych dla zadania pn. „**Rewitalizacja Dworku Swinarskich w Czarnkowie wraz z jego adaptacją na funkcje społeczno-kulturalne**” w formule „Zaprojektuj i wybuduj”. Obiekt mieści się w miejscowości Czarnków przy ul. Rybaki 28 (dz. nr geod. 782 gm. Miasto Czarnków obr. M. CZARNKÓW).

Podstawowym celem zamierzenia jest zabezpieczenie obiektu przed dalszą degradacją, przywrócenie pierwotnego wyglądu obiektu oraz zmiany funkcjonalne. Zakłada się realizację prac budowlanych w dwóch zakresach:

- roboty budowlane związane z remontem i rekonstrukcją budynku
- roboty budowlane związane z przebudową i dostosowaniem obiektu do nowej funkcji społeczno-kulturalnej tj. utworzenie biura informacji turystycznej.

Przedmiot zamówienia obejmuje sporządzenie wielobranżowego projektu budowlanego i projektów wykonawczych, specyfikacji technicznych wykonania robót budowlanych, uzyskanie niezbędnych decyzji, opinii i pozwoleń, w tym pozwolenia na budowę oraz wykonanie robót budowlanych, a także wykonanie robót budowlanych na podstawie tychże projektów.

Zamawiający wymaga wykonania dokumentacji projektowej i robót budowlanych zgodnie z wytycznymi zawartymi w niniejszym opracowaniu, procedurami wymaganymi dla Zamówień Publicznych, Prawem Budowlanym oraz przepisami związanymi.

Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za osiągnięcie zakładanych celów przedsięwzięcia i osiągnięcie parametrów gwarantowanych zgodnie z wymaganiami PFU oraz przepisami Prawa budowlanego i przepisami związanymi.

Opracowanie zakłada etapowanie inwestycji:

ETAP 1. WYKONANIE PROJEKTU BUDOWLANEGO I PRACE PORZĄDKOWE

ETAP 2. WYKONANIE ROBÓT ZWIĄZANYCH ZE WZMOCNIENIEM ELEMENTÓW PODZIEMIA ORAZ WYKONANIEM IZOLACJI PRZECIWWODNYCH I TERMICZNYCH PODZIEMIA

ETAP 3. WYKONANIE ROBÓT ZWIĄZANYCH ZE WZMOCNIENIEM ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH NADZIEMIA, WZMOCNIENIEM WIĘŻBY DACHOWEJ ORAZ WYKONANIEM NOWEGO POSZYCIA DACHU

ETAP 4. PRACE W ZAKRESIE ELEWACJI BUDYNKU

ETAP 5. PRACE W ZAKRESIE DOSTOSOWANIA OBIEKTU DO NOWEJ FUNKCJI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ

Szczegółowy opis poszczególnych etapów oraz wymagań stawianych przez Zamawiającego w dalszej części opracowania.

Niniejsze opracowanie zostało poprzedzone analizą dokumentów udostępnionych przez Zamawiającego, wizjami lokalnymi, wywiadem przeprowadzonym z zarządcą obiektu.

Podstawa opracowania niniejszego programu funkcjonalno - użytkowego:

- Umowa zawarta z Inwestorem
- Wizja lokalna w dniu 15.03.2024r. i 10.05.2024r
- Zalecenia i wytyczne Kierownika delegatury w Pile WUOZ w Poznaniu (w załączeniu)
- Program prac konserwatorskich i restauratorskich dotyczący elewacji Dworku Swinarskich w Czarnkowie opracowany w marcu 2019 r. przez Konserwatora Dziej Sztuki mgr Katarzynę Michalak (w załączeniu)
- Inwentaryzacja budynku opracowana w styczniu 2020 r. przez inż. Fr. Peszko oraz tech. bud. M. Gryczka (w załączeniu)
- Inwentaryzacja uproszczona budynku opracowana w maju 2024r przez mgr inż. Marka Jacukowicz (w załączeniu)
- Ekspertyza budowlana opracowana w styczniu 2020 r. przez inż. Fr. Peszko oraz tech. bud. M. Gryczka (w załączeniu)
- Ponowna ekspertyza budowlana opracowana w lutym 2022 r. przez inż. Fr. Peszko oraz tech. bud. M. Gryczka (w załączeniu)
- Kwerenda archiwalna (w załączeniu)
- Dokumentacja fotograficzna i filmowa z dnia 15.03.2024r. i 10.05.2024r (w załączeniu)
- Kopia mapy zasadniczej i pomiary własne w terenie (w załączeniu)
- Wytyczne Inwestora, uzgodnienia materiałowo-funkcjonalne dokonane z Inwestorem
- Obowiązujące normy i przepisy

1.1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych

Zakres prac budowlanych związanych z przebudową obiektu obejmuje swym zakresem cały zabytkowy budynek dworku miejskiego, zlokalizowany przy ul. Rybaki 28 w Czarnkowie, na dz. nr ew. 782. Głównym celem przebudowy jest zabezpieczenie obiektu przed dalszą degradacją, przywrócenie pierwotnego wyglądu obiektu oraz zmiany funkcjonalne tj. dostosowanie obiektu do nowej funkcji społeczno-kulturalnej.

Rezultatem wykonania robót budowlanych, oprócz walorów funkcjonalnych, kompozycyjnych i użytkowych jest przywrócenie architektonicznych walorów wpisanego do rejestru zabytków budynku, zbudowanego w 2 połowie XVIII wieku, stanowiącego przykład architektury klasycystycznej.

Zakłada się przeprowadzenie inwestycji w kilku etapach – począwszy od przeprowadzenia najpilniejszych do wykonania robót budowlanych, biorąc pod uwagę stwierdzenie stanu awaryjnego niektórych elementów obiektu i powstrzymanie przed postępującą, dalszą degradacją. W następnej kolejności wykonanie robót mających na celu dostosowanie obiektu do nowej funkcji społeczno-kulturalnej tj. utworzenie biura informacji turystycznej.

W ramach zadania przewidziano wykonanie prac remontowo – budowlanych:

- ETAP 1. WYKONANIE PROJEKTU BUDOWLANEGO I PRACE PORZĄDKOWE
- ETAP 2. WYKONANIE ROBÓT ZWIĄZANYCH ZE WZMOCNIENIEM ELEMENTÓW PODZIEMIA ORAZ WYKONANIEM IZOLACJI PRZECIWWODNYCH I TERMICZNYCH PODZIEMIA
- ETAP 3. WYKONANIE ROBÓT ZWIĄZANYCH ZE WZMOCNIENIEM ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH NADZIEMIA, WZMOCNIENIEM WIĘŻBY DACHOWEJ ORAZ WYKONANIEM NOWEGO POSZYCIA DACHU
- ETAP 4. PRACE W ZAKRESIE ELEWACJI BUDYNKU
- ETAP 5. PRACE W ZAKRESIE DOSTOSOWANIA OBIEKTU DO NOWEJ FUNKCJI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ

Roboty budowlane należy zaprojektować i wykonać zgodnie z opisem niniejszego PFU wraz z załącznikami.

Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia we własnym zakresie wizji lokalnej, pozyskania aktualnej mapy do celów projektowych oraz innych dokumentów, pozwoleń i uzgodnień wynikających z obowiązujących przepisów niezbędnych dla prawidłowego zaprojektowania i wykonania robót.

Wykonawca powinien uwzględnić wszystkie koszty związane z realizacją prac niezbędnych do wykonania w tym prace zabezpieczające i porządkowe. Należy przewidzieć wykonanie robót odtworzeniowych elementów istniejącego zagospodarowania terenu (istniejące utwardzenia z kostki brukowej, ogrodzenia, ect.)

Zamawiający dopuszcza modyfikację założeń koncepcyjnych opisanych w niniejszym opracowaniu. Ostateczna wybór przyjętych rozwiązań należy uzgodnić z Zamawiającym na etapie projektowym, uwzględniając wytyczne i zalecenia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu.

Zakres zamówienia obejmuje:

- szczegółowe sprawdzenie warunków wykonania zamówienia w terenie (uzyskanie danych wyjściowych do projektowania), uzyskanie map do celów projektowych

- opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej, w tym projektów wykonawczych
- opracowanie szczegółowej inwentaryzacji budowlano – konserwatorskiej wskazującej fazy rozbudów i przebudów obiektu
- przeprowadzenie badań architektoniczno – konserwatorskich we wnętrzu (konieczność uzyskanie pozwolenia WKZ na prowadzenie badań)
- przeprowadzenie badań mykologicznych drewnianych elementów budowli
- sporządzenie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót według wymagań zawartych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. 2021 poz. 2454)
- przeniesienie praw autorskich do opracowanej dokumentacji projektowej
- uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów
- pełnienie nadzoru autorskiego, obejmujące stwierdzanie w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem oraz uzgadnianie możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie
- sporządzenie przedmiaru robót oraz kosztorysu inwestorskiego, zgodnie z wytycznymi Zamawiającego
- o ile okaże się to konieczne - uzyskanie niezbędnych odstępstw od obowiązujących przepisów
- opracowanie Programu Prac Konserwatorskich, uzgodnienie dokumentacji projektowej z Konserwatorem Zabytków oraz uzyskanie pozwolenia Konserwatora Zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków
- uzyskanie w imieniu Zamawiającego odstępstwa od obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, jeśli okaże się to konieczne
- uzyskanie pozwolenia na budowę (art. 32 Prawo budowlane)
- wykonanie prac budowlanych na podstawie opracowanych projektów
- przeprowadzenie wymaganych prób i badań, uzyskanie odbiorów robót i przygotowanie dokumentów związanych z oddaniem do użytkowania obiektu
- obsługa geodezyjna
- sporządzenie dokumentacji powykonawczej
- zawiadomienie właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy (art. 54 Prawo budowlane)
- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie w imieniu Zamawiającego
- rozruch urządzeń, opracowanie instrukcji eksploatacji oraz przeszkolenie personelu Zamawiającego

1.1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Ochrona konserwatorska

Istniejący budynek dworku jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem 429/A na mocy decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z 29 listopada 1968 r., znak I.dz. Kl.III-680/326/68.

Lokalizacja

Nieruchomość będąca przedmiotem postępowania to zabytkowy budynek dworku miejskiego, zlokalizowany przy ul. Rybaki 28 w Czarnkowie, na dz. nr ew. 782.

Rys historyczny

W okresie słowiańskim i wczesnohistorycznym Czarnków leżał na pograniczu etnicznym wielkopolsko-pomorskim. Gród drewniano-ziemny powstał tu już być może na początku wspomnianego okresu. Nie ma wszakże jasności, czy gród należał do Pomorzan czy do Polan. Niektórzy badacze zakładają, że gród należał do Polski od czasów Mieszka I lub Bolesława Chrobrego, a odpadł od państwa polskiego ok. 1039 r. Badania archeologiczne nie przyniosły jednoznacznych danych odnośnie lokalizacji i chronologii grodu czarnkowskiego. Dostarczyły one jednak dowody osadnictwa, począwszy od młodszego okresu kamienia. Wg tradycji, na miejscu grodu stanęły zabudowania browaru. W źródłach pisanych gród czarnkowski pojawia się w czasie walk granicznych za Bolesława Krzywoustego, który go zdobył w 1108 r. Gród był wówczas w zarządzie lub we władzy Gniewomira, który przyjął chrzest i zobowiązał się do lojalności względem księcia polskiego (Gall Anonim). W XIII w. Czarnków był siedzibą kasztelanii książęcej.

Ustalenie początków miasta na bazie źródłowej nie jest bezdyskusyjne, albowiem odnośne dokumenty są falsyfikatami. Wg jednego z nich, w 1343 Czarnków jest określany jako miasto. Współcześni badacze przyjmują jednakże, że miasto mogło powstać już wcześniej, tj. u schyłku XIII wieku albo na początku panowania Kazimierza Wielkiego (król od 1333). W każdym razie powstało ono na miejscu osady targowej w pobliżu grodu, egzystującej w XII - XIII w. Chyba dopiero na przełomie XIII i XIV w. Czarnków przeszedł w ręce rycerskiego rodu Nałęczów, aczkolwiek według ich własnej tradycji miało to miejsce już w roku 1192. Rodową legendę znamy z inskrypcji płyty brązowej z 1602 roku, ufundowanej przez Stanisława Czarnkowskiego i przechowywanej w kaplicy Aniołów Stróżów (będącej także mauzoleum rodu) w czarnkowskim kościele parafialnym. Według niej, Nałęcze otrzymali gród w Czarnkowie z łaski Mieszka Starego, z jednoczesnym pozwoleniem na założenie miasta. Później zaczęli oni używać nazwiska Czarnkowskich i zaliczali się do najstarszych rodów możnowładztwa polskiego, wywodząc się od legendarnego księcia Dzierżykraj z Człopy, którego Bolesław

Chrobry miał ochrzcić, nadać herb Nałęcz i uczynić swoim wojewodą. W XVII wieku Czarnkowscy nadal uważali się za książąt, o czym świadczą insygnia herbowe w dekoracji krat kaplic kościoła parafialnego. Jest prawdopodobne, że już w pierwszej połowie XIV wieku wzniesli murowany zamek, który tym samym byłby jednym z najstarszych zamków prywatnych w Wielkopolsce. Na pewien czas z królem Władysławem Łokietkiem zamienili Czarnków na Rogoźno, ale już u początków panowania Kazimierza Wielkiego byli ponownie w Czarnkowie.

Dworek znajduje się u końca historycznego przedmieścia Kissy (niem. Kictz), pokrywającego się z obecną ulicą Rybaki, w pobliżu miejsca dawnego grodu, później zajętego przez browar. Był prawdopodobnie własnością mieszczańską a nie Swinarskich. Deutsches Geschlechterbuch 62 (1929 r.), s.321, przynosi informację o domu farbiarza Andrzeja Kórnera (1765 - 1809), zbudowanym ok. 1805 w pobliżu zamku. Kórnerowie byli stosunkowo zamożną rodziną: w 1796 Joseph Kórner był dzierżawcą majątku Brzeźno k. Czarnkowa i majątku w pobliżu Tuczn. W latach 1792 -1846 Kórnerowie posiadali do przy Rynku 98 w Czarnkowie (później był to hotel Szukalskiego). Dworek w ciągu XIX wieku rozbudowano o skrzydło od strony ul. Browarnej. Po 1945 należał do Browaru Czarnków, później własność przejęło miasto.

Opis obiektu

Sytuacja: wolno stojący budynek znajduje się u zachodniego końca ul. Rybaki, na skrzyżowaniu z ulicą Browarną, po południowej stronie ulicy. Dawniej miejsce to było blisko mostu na Noteci i prowadzącej do niego grobli. Elewacje północna i zachodnia znajdują się w linii zabudowy ulic. Za domem podwórze, na którym pozostały resztki dawnego bruku, z tyłu podwórza znajduje się ciąg komórek gospodarczych.

Materiał, konstrukcja, technika: murowany z cegły wypalanej i cegły suszonej. Stropy drewniane, w skrzydle południowym z okrągłaków wykpionych gliną, podsufitki otynkowane. W pomieszczeniu wschodnim sklepienie żaglaste dwuprzęsłowe, z przęsłami rozdzielonymi lukiem koszowym. Wieżba dachowa drewniana: w skrzydle od strony ul. Rybaki stolcowa z dwoma słupami i jętką, ścianki działowe szachulcowe są powiązane z wieżbą; w skrzydle od ul. Browarnej wieżba stolcowa, różna od wcześniej wymienionej. Połacie dachu od strony ulic pokryte dachówką karpiówką ceramiczną w koronkę, połacie od strony podwórza pokryte dachówką zakładkową cementową.

Posadzki cementowe i drewniane, przykryte wykładzinami syntetycznymi.

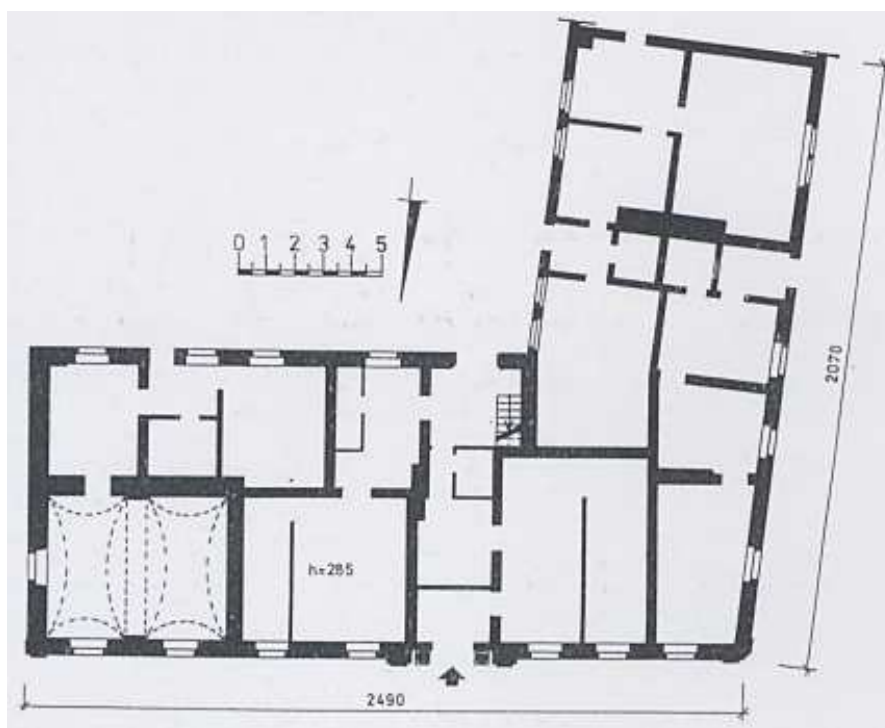
Schody drewniane drabiniaste.

Okna prostokątne drewniane skrzynkowe ze ślemieniem, dwuskrzydłowe, z listwą przymykową, skrzydła niektórych okien dzielone pozioma szczebliną na dwie równe części. Pierwotne okna były krosnowe, a poprzez dodanie skrzydeł zimowych przerobiono je na

skrzynkowe. W sieni okno krosnowe ze ślaniem, dwuskrzydłowe, skrzydła dzielone poziomą szczebliną na dwie części, zamknięcia motylkowe.

Drzwi główne drewniane dwuskrzydłowe płycinowe, z przeszklonym nadświetlem. Płyciny dolne są ozdobione uproszczonym ornamentem barokowym, górne żłobkowane, gzymsy ozdobione zębikiem, zachowały się oryginalne gałki metalowe; zawiasy polskie, ozdobnie kute. Pozostałe drzwi płycinowe i gładkie, nie zabytkowe.

Rzut: dwuskrzydłowy, skrzydła łączą się pod kątem lekko rozwartym, dwutraktowy, z traktami niejednakowej szerokości, z przelotową sienią w obu skrzydłach. Ciąg pomieszczeń reprezentacyjnych w trakcie od strony ul. Rybaki. Układ komunikacyjny zmieniony, wskutek podzielenia po II wojnie na pięć odrębnych mieszkań; w obie sienie i niektóre pomieszczenia wbudowane sanitariaty. Wejścia są: od strony ul. Rybaki, od ul. Browarnej i trzy wejścia od strony podwórza.



Bryła: budynek jednokondygnacyjny, być może częściowo podpiwniczony (obecnie nie można tego stwierdzić), niski, nakryty dachem naczółkowym (skrzydło od ul. Rybaki) i dwuspadowym (skrzydło od ul. Browarnej), część poddasza użytkowa.

Elewacja: otynkowane. Elewacja od strony ul. Rybaki z dekoracyjnymi podziałami i detalami: wgłębny portyk z dwiema kolumnami jońskimi, z plintami, bazami złożonymi z dwóch torusów, z gładkim trzonem, anulusem, uproszczonym kapitelem jońskim, dźwigającymi odcinek architrawu z tryglifami. Po bokach portyku i w narożnikach elewacji pilastry z kanelowanymi trzonami, tokańskimi kapitelami i zagierowanym ponad nimi architrawem doryckim z trzema guttae trójkątnymi. Okna w opaskach z uszakami, nad oknami sztukatorskie girlandy (osie skrajne) lub chusty zawieszane na "gwoździach" (pozostałe osie elewacji północnej).

Zewnętrzny narożnik między skrzydłami z półkolumną między pilastrami. Pozostałe elewacje bez podziałów i dekoracji. Szczyt od strony ul. Browarnej jest oszalowany pionowo ustawionymi deskami. W szczycie wschodnim są dwa okna prostokątne, flankowane owalnymi, ukośnie ustawionymi okulusami.

Wnętrze: izba wschodnia ze sklepieniem żaglastym, pierwotnie być może pełniła funkcję skarbcza, czyli pomieszczenia lepiej zabezpieczonego przed pożarem. Inne wnętrza straciły charakter zabytków. W jednym z pomieszczeń jest częściowo widoczna belka stropowa (lub podciąg) ze sfazowaniem i spływem z uskokiem, podmurowana ścianką działową.

Wypośaenie: brak zabytkowego wypośaenia.

Instalacje: elektryczna, wod.-kan., gazowa (wszystkie instalacje odłączone od sieci)

Aktualna aranżacja pomieszczeń została zmieniona wtórnie ze względu na funkcję budynku, który do czasu wyłączenia z użytkowania pełnił rolę mieszkalną wielorodzinną.

Budynek został wypośaony w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną oraz gazową (wszystkie instalacje odłączone od sieci, w większości rozebrane).

Dane liczbowe:

- powierzchnia użytkowa: ok. 324,65m² (bez poddasza)
- powierzchnia zabudowy: ok. 420m²
- kubatura: ok. 1616m³

Stan techniczny obiektu:

Budynek w ogólnie złym stanie technicznym, z elementami budynku w stanie awaryjnym. Szczegóły w dołączonych do niniejszego opracowania ekspertyzach budowlanych.

W roku 2023 z uwagi na zły stan techniczny przeprowadzono eksmisję lokatorów zamieszkujących obiekt z powodu ryzyka wystąpienia katastrofy budowlanej w związku ze złym stanem technicznym obiektu.

W roku 2021 przeprowadzono roboty budowlane mające na celu wykonanie tymczasowego zabezpieczenia elementów więźby dachowej przed awarią.

Obiekt jest obecnie wyłączony z użytkowania.

1.1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe

Zasadniczy układ funkcjonalno-przestrzenny budynku ulegnie zmianie. Nie przewiduje się jednak istotnej przebudowy elementów o zabytkowym charakterze.

Podstawowym celem zamierzenia jest zabezpieczenie obiektu przed dalszą degradacją, przywrócenie pierwotnego wyglądu obiektu oraz zmiany funkcjonalne. Zakłada się realizację prac budowlanych w dwóch zakresach:

- roboty budowlane związane z remontem i rekonstrukcją budynku
- roboty budowlane związane z przebudową i dostosowaniem obiektu do nowej funkcji społeczno-kulturalnej tj. utworzenie biura informacji turystycznej.

Zakres prac budowlanych związanych z przebudową obiektu obejmuje swym zakresem cały zabytkowy budynek dworku miejskiego, zlokalizowany przy ul. Rybaki 28 w Czarnkowie, na dz. nr ew. 782. Głównym celem przebudowy jest zabezpieczenie obiektu przed dalszą degradacją, przywrócenie pierwotnego wyglądu obiektu oraz zmiany funkcjonalne tj. dostosowanie obiektu do nowej funkcji społeczno-kulturalnej.

Rezultatem wykonania robót budowlanych, oprócz walorów funkcjonalnych, kompozycyjnych i użytkowych jest przywrócenie architektonicznych walorów wpisanego do rejestru zabytków budynku, zbudowanego w 2 połowie XVIII wieku, stanowiącego przykład architektury klasycystycznej.

Wykonywanie robót przewiduje się w kilku etapach:

- ETAP 1. WYKONANIE PROJEKTU BUDOWLANEGO I PRACE PORZĄDKOWE
- ETAP 2. WYKONANIE ROBÓT ZWIĄZANYCH ZE WZMOCNIENIEM ELEMENTÓW PODZIEMIA ORAZ WYKONANIEM IZOLACJI PRZECIWWODNYCH I TERMICZNYCH PODZIEMIA
- ETAP 3. WYKONANIE ROBÓT ZWIĄZANYCH ZE WZMOCNIENIEM ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH NADZIEMIA, WZMOCNIENIEM WIEŻBY DACHOWEJ ORAZ WYKONANIEM NOWEGO POSZYCIA DACHU
- ETAP 4. PRACE W ZAKRESIE ELEWACJI BUDYNKU
- ETAP 5. PRACE W ZAKRESIE DOSTOSOWANIA OBIEKTU DO NOWEJ FUNKCJI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ

Roboty należy projektować i wykonywać zgodnie z wytycznymi zawartymi w niniejszym PFU wraz z załącznikami. Z uwagi na zabytkowy charakter obiektu prace projektowe i przyjętą ostatecznie technologię robót należy bezwzględnie ustalić z WUOZ w Poznaniu delegatura w Pile. **Wszelkie rozwiązania wskazane w niniejszym opracowaniu należy uznać jako koncepcja. Wykonawca może zaproponować inne rozwiązania, pod warunkiem, zachowania**

parametrów nie gorszych niż przedstawione w niniejszym PFU. Każda zmiana podlega uzgodnieniu z Zamawiającym.

Wykonawca w ramach realizacji projektu powinien zweryfikować rozwiązania techniczne zaproponowane przez Zamawiającego, dokonać doboru szczegółowych rozwiązań technicznych wraz z przedłożeniem rozwiązań do akceptacji przez Zamawiającego. Po akceptacji technicznych rozwiązań Wykonawca winien dokonać przedłożenia rozwiązań materiałowych (do akceptacji wymagane jest przedłożenie karty materiałowej), a następnie realizacji zadania na podstawie zatwierdzonych dokumentów. Dopuszcza się zastosowanie materiałów i urządzeń, o parametrach nie gorszych niż te, które precyzują zapisy niniejszego PFU, po uzyskaniu zgody Zamawiającego.

1.1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych

NR POM.	NAZWA	POWIERZCHNIA POSADZKI [m2]
0.01	Sala konferencyjna	30,84
0.02	Sala wystawowa 1	12,01
0.03	Sala wystawowa 2	9,30
0.04	Sala wystawowa 3	14,41
0.05	Sala wystawowa 4	28,74
0.06	Sala wystawowa 5	13,33
0.07	Komunikacja 1	17,41
0.08	Komunikacja 2	7,61
0.09	Biuro informacji turystycznej	29,91
0.10	WC ON	5,39
0.11	Komunikacja 3	16,53
0.12	Komunikacja 4	7,55
0.13	Komunikacja 5	6,53
0.14	WC 1	10,81
0.15	WC 2	10,92
0.16	Magazyn	14,76
0.17	Biuro 1	23,67
0.18	Biuro 2	22,17
0.19	Serwerownia	10,70
0.20	Magazyn	9,60
0.21	Kotłownia	26,54
<u>RAZEM:</u>		<u>328,73</u>

1.2. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

Wykonawca jest odpowiedzialny za jakość wykonania dokumentacji projektowej i robót budowlanych oraz za zgodność z postanowieniami umowy, programem funkcjonalno-użytkowym, zatwierdzoną dokumentacją projektową i decyzjami administracyjnymi oraz obowiązującymi przepisami.

Na wykonanie przedmiotu zamówienia – dokumentację projektową i roboty budowlane – Wykonawcę obowiązuje rękojmia w okresie min. 2 lat. Wykonawca udzieli na wykonaną dokumentację projektową oraz wykonane roboty budowlane gwarancji w okresie minimum 2 lat od daty spisania końcowego, bezusterkowego protokołu odbioru przedmiotu zamówienia.

W okresie gwarancji usunięcie wszelkich nieprawidłowości dotyczące przedmiotu zamówienia będą wykonywane wyłącznie na koszt i staraniem Wykonawcy. Szczegółowe warunki gwarancji należy uzgodnić z Zamawiającym.

W okresie obowiązywania obu uprawnień, wybór uprawnienia należy do Zamawiającego.

Zakres prac projektowych do wykonania w ramach inwestycji

Wykonawca robót budowlanych przed ich rozpoczęciem wykona pełno-branżowy projekt budowlany we wszystkich wymaganych branżach i przedstawi go do akceptacji Zamawiającego.

W związku z faktem, iż obiekt jest wpisany do rejestru zabytków projekt budowlany będzie wymagał uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i uzyskanie pozwolenia na prowadzenie prac budowlanych. Prace budowlane opisane i zaplanowane do wykonania na podstawie niniejszego opracowania zostały określone na podstawie wydanych Zaleceń i wytycznych Kierownika delegatury w Pile WUOZ w Poznaniu z dnia 25.04.2024r. (w załączeniu).

Po uzyskaniu wszelkich wymaganych uzgodnień i pozwoleń Wykonawca robót uzyska pozwolenie na budowę i przystąpi do wykonywania robót budowlanych.

Dokumentacja projektowa oznacza całość dokumentacji (wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych decyzji, pozwoleń i uzgodnień, w tym w szczególności wynikających z ochrony konserwatorskiej) niezbędnej do realizacji przedmiotu zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wymaganiami Zamawiającego ujętymi w PFU.

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za dokonanie stosownej procedury administracyjnej dla zakresu realizowanych prac, jeżeli będzie ona wymagana przepisami prawa.

Dokumentacja projektowa powinna być zaopatrzona w wykaz składających się na nią opracowań oraz pisemne oświadczenie, iż jest ona kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć, i że została wykonana z należytą starannością.

W zakresie dokumentacji projektowej należy ująć wszystkie roboty niezbędne do wykonawstwa robót oraz obliczenia i inne szczegółowe dane pozwalające na sprawdzenie poprawności jej wykonania.

Roboty budowlane projektować i wykonywać zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej w sposób zapewniający spełnienie wymagań podstawowych dotyczących w szczególności: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania.

Dokumentacja w zakresie wykonywanych robót budowlanych winna zostać opracowana przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności w odniesieniu do zakresu projektowanej części opracowania.

Przy projektowaniu należy przyjąć następujące wymagania ogólne:

- jako podstawę opracowania projektów i wykonania robót należy przyjąć założenia i wymagania przedstawione w Programie Funkcjonalno-Użytkowym (PFU), które pod względem technologicznym zapewnią uzyskanie wymaganych parametrów
- proponowane do wbudowania materiały winny być trwałe, fabrycznie nowe, nieuszkodzone, niemodernizowane, kompletne i gotowe do użycia, posiadające wymagane atesty i certyfikaty bezpieczeństwa
- wszystkie materiały przed wbudowaniem wymagają akceptacji Inspektora Nadzoru i Zamawiającego na podstawie karty materiałowej.

Przed rozpoczęciem prac Wykonawca pozyska i zweryfikuje dane i materiały niezbędne do realizacji przedmiotu zamówienia (tzw. dane wyjściowe do projektowania), wykona na własny koszt wszystkie badania technologiczne i analizy niezbędne dla prawidłowego wykonania Dokumentów Wykonawcy, a w szczególności Projektu Budowlanego.

Zamawiający oczekuje, że Projektant przedstawi do akceptacji projekt opisujący prace budowlane zaplanowane do wykonania. Projekt budowlany, jego części oraz ujęte w nim rozwiązania, muszą zostać zatwierdzone przez Zamawiającego przed rozpoczęciem robót budowlanych. Przed przystąpieniem do realizacji robót budowlanych Wykonawca przedłoży Zamawiającemu projekt budowlany wraz z harmonogramem rzeczowo – finansowym robót budowlanych. Przekazanie przez Wykonawcę projektu budowlanego do ostatecznego zatwierdzenia Zamawiającemu winno nastąpić w siedzibie Zamawiającego. Zamawiający dokona sprawdzenia w zakresie rzeczowym i zatwierdzenia projektu budowlanego w terminie i formie określonych w Opisie Przedmiotu Zamówienia.

Do obowiązków jednostki projektowej Wykonawcy będzie należało również uzupełnienie i poprawienie dokumentacji wg zaleceń Zamawiającego i w terminie przez niego ustalonym, o ile nie będą one sprzeczne z obowiązującymi przepisami i normami, sztuką budowlaną i niniejszym PFU oraz innymi dokumentami przekazanymi dla Wykonawcy w trakcie trwania umowy.

Po akceptacji dokumentacji projektowej przez Zamawiającego Projektant wystąpi o uzyskanie wymaganych prawem pozwoleń. Po ich uzyskaniu Wykonawca przystąpi do realizacji robót budowlanych.

W zakres zobowiązań Wykonawcy w ramach realizacji przedmiotu zamówienia wchodzi również opracowanie i wykonanie wszelkich innych niezbędnych opracowań i dokumentacji koniecznych do zakończenia prac budowlanych.

Przed zgłoszeniem zakończenia robót budowlanych wykonawca jest zobowiązany do przedłożenia dokumentacji powykonawczej. Wykonawca jest zobowiązany nanieść poprawki w dokumentacji i rysunkach zgodnie z modyfikacjami wykonanymi podczas robót. Wykonawca powinien dostarczyć Zamawiającemu dokumentację powykonawczą zgodną z obowiązującym prawem oraz z Polskimi Normami w czystej, zrozumiałej formie nie później niż 14 dni przed końcowym odbiorem. Dokumentacja powykonawcza podlega zatwierdzeniu przez Nadzór Inwestorski.

Wykonawca zobowiązany jest opracować i przekazać Zamawiającemu najpóźniej w dniu odbioru końcowego instrukcje eksploatacji, obsługi, ppoż. i instrukcje stanowiskowe urządzeń, jeśli będą wymagane odrębnymi przepisami.

1.2.1. Wymagania szczegółowe

Na potrzeby niniejszego opracowania oraz oszacowania kosztów inwestycji przyjęto poniższe rozwiązania. Należy uznać je za minimalne wymagania Zamawiającego. Prace budowlane opisane i zaplanowane do wykonania zostały określone na podstawie wydanych Zaleceń i wytycznych Kierownika delegatury w Pile WUOZ w Poznaniu z dnia 25.04.2024r. (w załączeniu). Wykonawca może zaproponować inne rozwiązanie, pod warunkiem, zachowania parametrów nie gorszych niż przedstawione w niniejszym PFU. Każda zmiana podlega uzgodnieniu z Zamawiającym oraz uzgodnienia z WUOZ w Poznaniu.

Wszystkie dokumenty w niniejszym opracowania (PFU wraz z załącznikami), należy traktować jako wzajemnie się uzupełniające.

Opracowanie zakłada etapowanie inwestycji:

ETAP 1. WYKONANIE PROJEKTU BUDOWLANEGO I PRACE PORZĄDKOWE

- 1.1. Wykonanie projektu budowlanego na cały zakres inwestycji opisany w niniejszym PFU, z uwzględnieniem wykonania niezbędnych badań konserwatorskich, architektonicznych, mykologicznych, szczegółowej inwentaryzacji budowlano-konserwatorskiej obiektu wskazującej fazy rozbudów i przebudów obiektu, oraz innych opracowań, które okażą się konieczne na potrzeby wykonania projektu i uzyskanie w imieniu Zamawiającego pozwolenia na budowę.
- 1.2. Prace rozbiórkowe i przygotowawcze (uporządkowanie i utylizacja pozostałości wyposażenia w całym obiekcie tj. meble, zalegające pozostałości odpadów pobudowlanych, ect.)

ETAP 2. WYKONANIE ROBÓT ZWIĄZANYCH ZE WZMOCNIENIEM ELEMENTÓW PODZIEMIA ORAZ WYKONANIEM IZOLACJI PRZECIWIWODNYCH I TERMICZNYCH PODZIEMIA

- 2.1. Prace rozbiórkowe i przygotowawcze
- 2.2. Podbicie istniejących fundamentów
- 2.3. Wzmocnienie ścian fundamentowych
- 2.4. Wykonanie odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej i cieplnej ścian podziemia (przepona pozioma i pionowa, izolacja termiczna ścian fundamentowych)

ETAP 3. WYKONANIE ROBÓT ZWIĄZANYCH ZE WZMOCNIENIEM ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH NADZIEMIA, WZMOCNIENIEM WIĘŻBY DACHOWEJ ORAZ WYKONANIEM NOWEGO POSZYCIA DACHU

- 3.1. Wzmocnienie i odsolenie ścian nośnych od wewnątrz
- 3.2. Wykonanie murowania ściany szczytowej elewacji południowej
- 3.3. Wzmocnienie elementów konstrukcyjnych w obrębie stropów i więźby dachowej
- 3.4. Wykonanie nowego poszycia z dachówki ceramicznej układanej w koronkę, wraz z systemem odprowadzenia wody opadowej, obróbkami blacharskimi z blachy tytan-cynk
- 3.5. Wykonanie nowego poszycia z papy termozgrzewalnej (dach dobudówki), wraz z systemem odprowadzenia wody opadowej, obróbkami blacharskimi z blachy tytan-cynk

ETAP 4. PRACE W ZAKRESIE ELEWACJI BUDYNKU

- 4.1. Prace rozbiórkowe i przygotowawcze
- 4.2. Wymiana stolarki zewnętrznej
- 4.3. Wykonanie parapetów zewnętrznych
- 4.4. Wzmocnienie i odsolenie ścian nośnych od zewnątrz, wykonanie impregnacji murów
- 4.5. Rekonstrukcja detalu architektonicznego i tynków zewnętrznych

ETAP 5. PRACE W ZAKRESIE DOSTOSOWANIA OBIEKTU DO NOWEJ FUNKCJI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ

- 5.1. Wykonanie przyłączy wodno-kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i gazowych do obiektu.
- 5.2. Wykonanie nowej instalacji wodno-kanalizacyjnej w całym obiekcie
- 5.3. Wykonanie nowej instalacji gazowej w obiekcie

- 5.4. Wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej i klimatyzacji
- 5.5. Wykonanie nowej instalacji elektrycznych w całym obiekcie
- 5.6. Przemurowanie kominów
- 5.7. Wydzielenie nowych pomieszczeń
- 5.8. Wymiana schodów prowadzących na poddasze
- 5.9. Wykonanie sufitów podwieszanych z płyt GK
- 5.10. Wykonanie tynków wewnętrznych
- 5.11. Wykonanie nowej podbudowy pod posadzki na gruncie w całym obiekcie
- 5.12. Wykonanie izolacji termicznej ścian od wewnątrz
- 5.13. Wykonanie warstw wyrównawczych pod posadzki
- 5.14. Prace związane z zagospodarowaniem terenu
- 5.15. Dostawa i montaż wyposażenia

1.2.1.1. Przygotowanie terenu budowy

Zakres robót rozbiórkowych i przygotowawczych dla poszczególnych prac opisano w kolejnych punktach. Zakres prac rozbiórkowych zawiera również wywóz i utylizację odpadów.

Wszelkie prace rozbiórkowe i demontażowe należy prowadzić z zachowaniem szczególnej ostrożności i w sposób minimalizujący ryzyko uszkodzenia elementów budynku objętego ochroną konserwatorską.

Należy zabezpieczyć teren rozbiórki i tymczasowego składowania odpadów powstałych w wyniku rozbiórki przed dostępem osób nieupoważnionych. Należy bezwzględnie zabezpieczyć wszystkie elementy budynku mogące ulec uszkodzeniu w trakcie wykonywanych prac. W przypadku uszkodzenia elementów budynku lub zagospodarowania terenu Wykonawca zobowiązany będzie odtworzyć je na własny koszt.

Prace rozbiórkowe wykonywać ręcznie lub przy użyciu sprzętu mechanicznego, z zachowaniem szczególnej ostrożności, zgodnie z dokumentacją projektową.

Prace rozbiórkowe obejmują również segregację wszelkich odpadów i załadunek na środki transportowe, wywóz i utylizację lub składowanie odpadów, zgodnie z Dokumentacją Projektową lub w sposób wskazany przez Zamawiającego.

Wszelkie koszty związane z utylizacją odpadów budowlanych, jak utylizacją elementów pochodzących z rozbiórki pokrywa Wykonawca. Wykonawca powinien w kalkulować je w cenę.

1.2.1.2. Wymagania szczegółowe poszczególnych branż, z podziałem na etapy

ROBOTY PRZEWIDZIANE DO WYKONANIA W ETAPIE 1:

ETAP 1. WYKONANIE PROJEKTU BUDOWLANEGO I PRACE PORZĄDKOWE:

- 1.1. Wykonanie projektu budowlanego na cały zakres inwestycji opisany w niniejszym PFU, z uwzględnieniem wykonania niezbędnych badań konserwatorskich, architektonicznych, mikologicznych, szczegółowej inwentaryzacji budowlano-konserwatorskiej obiektu wskazującej fazy rozbudów i przebudów obiektu, oraz innych opracowań, które okażą się konieczne na potrzeby wykonania projektu i uzyskanie w imieniu Zamawiającego pozwolenia na budowę.
- 1.2. Prace rozbiórkowe i przygotowawcze
 - 1.2.1. Uporządkowanie i utylizacja pozostałości wyposażenia w całym obiekcie (meble, zalegające pozostałości odpadów pobudowlanych)

ROBOTY PRZEWIDZIANE DO WYKONANIA W ETAPIE 2:

ETAP 2. PODBICIE ISTNIEJĄCYCH FUNDAMENTÓW WRAZ WYKONANIEM IZOLACJI PRZECIWWILGOCIOWYCH I TERMICZNYCH PODZIEMIA, ORAZ WZMOCNIENIEM ELEMENTÓW PODZIEMIA. WYKONANIE NOWEJ PODBUDOWY POD POSADZKI NA GRUNCIE W CAŁYM OBIEKCIE

- 2.1. Prace rozbiórkowe i przygotowawcze
 - 2.1.1. Przewidzieć odtworzenie po wykonanych pracach istniejących chodników pieszych z kostki brukowej betonowej od strony ul. Rybaki i ul. Browarnej
 - 2.1.2. Przewidzieć rozbiórkę wszystkich terenów utwardzonych od strony podwórka
 - 2.1.3. Rozbiórka wtórnych ścianek działowych murowanych i z płyt GK (poprzedzone badaniami architektonicznymi potwierdzającymi ich wtórny charakter)
 - 2.1.4. Rozebranie wszystkich podłóg
 - 2.1.5. Rozbiórka warstw wyrównawczych i podbudowy posadzki w pomieszczeniach parteru celem wykonania nowych warstw podposadzkowych
 - 2.1.6. Całkowita rozbiórka schodów drewnianych na strych
 - 2.1.7. Skucie tynków wewnętrznych (zgodnie z zaleceniami konserwatora zabytków wymiana tynków wewnętrznych na ścianach konstrukcyjnych możliwe jest w zakresie uzupełnień zachowanych tynków historycznych oraz po stwierdzeniu braku pozostałości elementów wystroju wnętrz, które wymagałyby ochrony tj. Np. Malatury)
 - 2.1.8. Rozbiórka istniejących kominów
 - 2.1.9. Całkowita rozbiórka pozostałości instalacji ze ścian, sufitów, przestrzeni strychowej (elektryczne, sanitarne)
 - 2.1.10. Całkowita rozbiórka zasypek, ślepych pułapów, podsufitek stropowych i obudów sufitów
 - 2.1.11. Inne, które okażą się konieczne
- 2.2. Podbicie istniejących fundamentów do głębokości minimum 0,8m poniżej istniejącego terenu, w celu wyeliminowania możliwości przemarzania gruntu, nierównomiernego osiadania budynku i pęknięcia ścian konstrukcyjnych

- 2.2.1. Podbijanie odcinkami fundamentów z wywozem ziemi z wykopów (wykonanie fundamentów żelbetowych pod wszystkie elementy konstrukcyjne parteru)
- 2.3. Wzmocnienie ścian fundamentowych
 - 2.3.1. Osuszenie i odsolenie ścian
 - 2.3.2. Naprawa spękań ścian poprzez zszycie z zastosowaniem systemu prętów spiralnych
 - 2.3.3. Naprawa większych uszkodzeń murów poprzez przemurowanie
 - 2.3.4. Oczyszczenie mechanicznie powierzchni szczotkami drucianymi z usunięciem spoin na głębokość minimum 2,0cm
 - 2.3.5. Impregnacja preparatem grzybobójczym do podłoża budowlanych
 - 2.3.6. Uzupełnienie spoin przy użyciu zaprawy cementowej z dodatkiem emulsji polimerowej
- 2.4. Wykonanie odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej i cieplnej ścian podziemia (przepona pozioma i pionowa, izolacja termiczna ścian fundamentowych)
 - 2.4.1. Wykonanie poziomej izolacji wtórnej ścian fundamentowych metodą iniekcji grawitacyjnej
 - 2.4.2. Przepona pionowa wykonana poprzez wykonanie hydroizolacji powłokowej elastycznej
 - 2.4.3. Wykonanie warstwy ochronno-termoizolacyjnej ścian podziemia z płyt termoizolacyjnych ze styropianu ekstrudowanego XPS klejonych do ścian, przed zasypką powierzchnię zabezpieczyć dodatkowo folią kubełkową

ROBOTY PRZEWIDZIANE DO WYKONANIA W ETAPIE 3:

ETAP 3. WZMOCNIENIE ŚCIAN KONSTRUKCYJNYCH. PRZEMUROWANIE KOMINÓW. WZMOCNIENIE WIEŻBY DACHOWEJ I STROPU. WYMIANA POSZYCIA DACHOWEGO.

- 3.1. Wzmocnienie i odsolenie ścian nośnych od wewnątrz
 - 3.1.1. Osuszenie i odsolenie ścian
 - 3.1.2. Stabilizacja pozostałości soli rozpuszczalnych w wodzie w obrębie miejsc po skutciu tynków
 - 3.1.3. Wykonanie impregnacji wzmacniającej oraz gruntującej
 - 3.1.4. Wykonanie napraw pęknięć w murach metodami systemowymi certyfikowanymi
 - 3.1.5. Naprawa większych uszkodzeń murów poprzez przemurowanie
 - 3.1.6. Oczyszczenie mechanicznie powierzchni szczotkami drucianymi z usunięciem spoin na głębokość minimum 2,0cm
 - 3.1.7. Impregnacja preparatem grzybobójczym do podłoża budowlanych
 - 3.1.8. Uzupełnienie spoin przy użyciu zaprawy cementowej z dodatkiem emulsji polimerowej
- 3.2. Wykonanie murowania ściany szczytowej elewacji południowej

- 3.2.1. Demontaż płyt OSB z elewacji szczytowej, południowej
- 3.2.2. Wykonanie murowania tej ściany i jej wstępne otynkowanie
- 3.3. Wzmocnienie elementów konstrukcyjnych w obrębie stropów i więźby dachowej
 - 3.3.1. Demontaż wtórnych okładzin przekrywających strop
 - 3.3.2. Usunięcie polepy z przestrzeni międzybelkowej, odsłonięcie wszystkich elementów konstrukcyjnych
 - 3.3.3. Przeprowadzenie badań mikologicznych
 - 3.3.4. Przeprowadzenie analizy nośności elementów więźby
 - 3.3.5. Wzmocnienie istniejących elementów poprzez uzupełnienie nowymi z ewentualną wymianą najbardziej uszkodzonych, które utraciły swoją nośność (na potrzeby koncepcji przyjęto konieczność wzmocnienia 95% elementów)
 - 3.3.6. Na potrzeby niniejszej koncepcji przyjęto konieczność odcinkowego wykonania wieńca żelbetowego na zwieńczeniu górnego fragmentu ścian nośnych ścianami nośnymi (pod stropem, murłatą, oparcie belek stropowych)
- 3.4. Wykonanie nowego poszycia z dachówki ceramicznej układanej w koronkę, wraz z systemem odprowadzenia wody opadowej, obróbkami blacharskimi z blachy tytan-cynk
 - 3.4.1. Rozbiórka istniejącego poszycia dachowego w całości (ze względu na zły stan dachówki istniejącej i brak możliwości zachowania elementu)
 - 3.4.2. Wykonanie nowego poszycia przy użyciu nowych dachówek karpiówek w układzie w koronkę przy zastosowaniu dwóch odcieni czerwieni ceglastej matowej, układanej w sposób aby uzyskać efekt nierównomiernego starzenia się dachu
 - 3.4.3. Wymiana obróbek blacharskich i orynnowania z rurami spustowymi wykonać zgodnie z dołączonym programem prac konserwatorskich
 - 3.4.4. Wykonanie instalacji odgromowej
- 3.5. Wykonanie nowego poszycia z papy termozgrzewalnej (dach dobudówki), wraz z systemem odprowadzenia wody opadowej, obróbkami blacharskimi z blachy tytan-cynk

ROBOTY PRZEWIDZIANE DO WYKONANIA W ETAPIE 4:

ETAP 4. PRACE W ZAKRESIE ELEWACJI BUDYNKU

- 4.1. Prace rozbiórkowe i przygotowawcze
 - 4.1.1. Demontaż wszystkich obcych i niepotrzebnych elementów zamontowanych do elewacji (przewody, anteny, ect.)
 - 4.1.2. Usunięcie kominów wentylacyjnych i spalinowych występujących w obrębie elewacji tylnej, południowej
 - 4.1.3. Mechaniczne usunięcie skorodowanych, odspojonych i spękanych tynków w obrębie wszystkich elewacji

- 4.1.4. Usunięcie wszelkich wtórnych uzupełnień i warstw reprofilujących w obrębie tynków i detalu architektonicznego. Należy odsłonić pierwotne profilowania gzymsów i parapetów spod wtórnych zapraw
- 4.1.5. Mechaniczne poszerzenie i pogłębienie spękań i szczelin występujących w tynkach i detalu architektonicznym, tak by umożliwić ich późniejszą właściwą naprawę
- 4.1.6. Wykonanie dezynfekcji tynków i detalu architektonicznego w miejscach porastanych lub narażonych na porastanie przez mikroorganizmy poprzez spryskanie preparatem biobójczym.
- 4.2. Wymiana stolarki zewnętrznej stolarki zewnętrznej okiennej i drzwiowej z odtworzeniem historycznego wyglądu stolarki; stolarka spełniająca obecne wymogi izolacyjności cieplnej
- 4.3. Wykonanie nowych opierzeń blacharskich parapetów z blachy tytan-cynk
- 4.4. Wzmocnienie i odsolenie ścian nośnych od zewnątrz, wykonanie impregnacji murów
 - 4.4.1. Wykonanie napraw pęknięć w murach metodami systemowymi certyfikowanymi
 - 4.4.2. Stabilizacja pozostałości soli rozpuszczalnych w wodzie w obrębie miejsc po skuciu tynków
 - 4.4.3. Wykonanie impregnacji wzmacniającej oraz gruntującej w miejscach odsłoniętych przełamów tynków po skuciu oraz w obrębie pozostawionych tynków
- 4.5. Rekonstrukcja detalu architektonicznego i tynków zewnętrznych
 - 4.5.1. Wzmocnienie całej powierzchni detalu architektonicznego
 - 4.5.2. Wykonanie uzupełnień tynków w miejscach wcześniej skutych tynków zaprawą mineralną; w obrębie strefy cokołowej zaleca się użycie zapraw renowacyjnych w systemie WTA
 - 4.5.3. Wykonanie uzupełnień oraz rekonstrukcja pierwotnych profilowań w obrębie detalu architektonicznego
 - 4.5.4. Wykonanie nowej warstwy wierzchniej, wykończeniowej na tynkach poprzez nałożenie tynku cienkowarstwowego
 - 4.5.5. Reprofilacja oraz wyostrzenie profili i formy detalu architektonicznego przy użyciu mineralnej, drobnoziarnistej szpachli wykończeniowej do zabytkowych powierzchni
 - 4.5.6. Opracowanie kolorystyczne tynków i detalu architektonicznego na podstawie wyników badań stratygraficznych w kolorystyce zatwierdzonej przez WUOZ w Poznaniu Delegaturę w Pile na podstawie prób kolorystycznych na obiekcie, zaleca się zastosowanie farb silikatowych.
 - 4.5.7. Odtworzenie drewnianego gzymsu koronującego w obrębie wyższej partii elewacji od strony ul. Browarnej oraz od strony podwórka

ROBOTY PRZEWIDZIANE DO WYKONANIA W ETAPIE 5:

ETAP 5. DOSTOSOWANIE OBIEKTU DO NOWEJ FUNKCJI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ. WYKONANIE PRZYŁĄCZY INSTALACJI DO OBIEKTU. WYKONANIE INSTALACJI WEWNĘTRZNYCH. WYDZIELENIE NOWYCH POMIESZCZEŃ ZGODNIE Z NOWĄ FUNKCJĄ OBIEKTU. WYMIANA SCHODÓW NA PODDASZE. PRACE WYKOŃCZENIOWE WEWNĘTRZNE ORAZ PRACE ZWIĄZANE Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU.

- 5.1. Wykonanie przyłączy wodno-kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i gazowych do obiektu.
- 5.2. Wykonanie nowej instalacji wodno-kanalizacyjnej w całym obiekcie
- 5.3. Wykonanie nowej instalacji gazowej w obiekcie
- 5.4. Wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej i klimatyzacji
- 5.5. Wykonanie nowej instalacji elektrycznych w całym obiekcie
- 5.6. Przemurowanie kominów
 - 5.6.1. Przemurowanie wszystkich istniejących kominów
 - 5.6.2. Wykonanie nowych stóp fundamentowych żelbetowych pod kominy podlegające przemurowaniu
- 5.7. Wydzielenie nowych pomieszczeń (zgodnie z zaleceniami konserwatora zabytków układ i rodzaj użytego materiału dla nowych ścian działowych zostanie określony na etapie wyznaczania funkcji poszczególnych pomieszczeń i w kontekście zachowanej substancji zabytkowej obiektu)
 - 5.7.1. W niniejszej koncepcji przyjęto ściany systemowe w zastosowaniu technologii lekkich z płyt gk na stelażu metalowym
 - 5.7.2. Dostosowanie układu do nowej funkcji (wykonanie otworów drzwiowych w istniejących ścianach ze wstawieniem nadproży; zamurowanie istniejących otworów; dostosowanie szerokości i wysokości istniejących otworów) – zgodnie z częścią rysunkową i po ostatecznym uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.
- 5.8. Prace budowlane przewidziane do wykonania w obrębie strychu
 - 5.8.1. Wykonanie nowych schodów technicznych prowadzących na strych o konstrukcji drewnianej
 - 5.8.2. Planuje się wykorzystanie przestrzeni strychowej na cele magazynowe i pod montaż urządzeń technicznych; podłoga na strychu musi mieć nośność minimum 2kN/m² na całym obszarze strychu
 - 5.8.3. Przewidzieć dokonanie niezbędnych wzmocnień i podkonstrukcji pod montaż urządzeń technicznych (np. centrale wentylacyjne)
- 5.9. Wykonanie sufitów podwieszanych z płyt GK
 - 5.9.1. Wykonanie sufitów podwieszanych we wszystkich pomieszczeniach
 - 5.9.2. Sufit podwieszany z płyt GK dwuwarstwowo; przegroda spełniająca wymóg REI60
- 5.10. Wykonanie nowych tynków wewnętrznych na pozostawionych ścianach konstrukcyjnych (zgodnie z zaleceniami konserwatora zabytków wymiana tynków wewnętrznych na ścianach konstrukcyjnych możliwe jest w zakresie uzupełnień

- zachowanych tynków historycznych oraz po stwierdzeniu braku pozostałości elementów wystroju wnętrz, które wymagałyby ochrony tj. np. malatury)
- 5.10.1. Skucie 100% istniejących tynków na ścianach nośnych
- 5.10.2. Wykonanie nowych tynków renowacyjnych odpornymi na wilgoć i wysokie zasolenie
- 5.10.3. W miejscu, gdzie przewiduje się malowanie tynków wykonać gładzie gipsowe dwuwarstwowo
- 5.11. Wykonanie izolacji termicznej ścian nadziemna i stropu nad parterem (poprzedzić wykonaniem badań architektonicznych i konserwatorskich we wnętrzu obiektu celem określenia metody docieplenia)
- 5.11.1. Ściany wewnętrzne docieplone od środka poprzez zastosowanie wełny mineralnej i zabudowy z płyt gipsowo-kartonowych dwuwarstwowo na stelażu metalowym
- 5.11.2. Strop nad parterem docieplony w przestrzeni belek stropowych oraz nad nimi (Zamawiający oczekuje, iż wysokość pomieszczeń parteru zostanie obniżona maksymalnie o 10cm w stosunku do płaszczyzny belek stropowych) – przewidzieć konieczność nadbudowania podkonstrukcji na belkach stropowych pod podłogę na strychu celem zwiększenia przestrzeni na warstwy termoizolacji
- 5.12. Wykonanie nowej podbudowy pod posadzki na gruncie w całym obiekcie
- 5.12.1. Wykonanie badań architektonicznych i konserwatorskich zgodnie z treścią zaleceń konserwatora zabytków
- 5.12.2. Rozebranie wszystkich podłóg
- 5.12.3. Całkowita rozbiórka pozostałości instalacji podposadzkowych (elektryczne, sanitarne)
- 5.12.4. Rozbiórka warstw wyrównawczych i podbudowy posadzki w pomieszczeniach parteru celem wykonania nowych warstw podposadzkowych
- 5.12.5. Wywiezienie nadmiaru gruntu celem pogłębienia na pożądaną głębokość
- 5.12.6. Wykonanie warstwy z betonu C12/15 o grubości minimum 10cm na wyrównanym podłożu gruntowym (w razie konieczności usunięcia uplastycznionego gruntu grubość warstwy odpowiednio powiększyć)
- 5.12.7. Wykonanie instalacji podposadzkowych w niezbędnym zakresie
- 5.12.8. Przygotowanie pod wykonanie nowych przyłączy
- 5.13. Wykonanie warstw wyrównawczych pod posadzki wraz z izolacją termiczną i przeciwwilgociową (wykonanie warstw izolacji przeciwwilgociowej i termicznej, jastrych cementowy, wykonanie warstw wykończeniowych)
- 5.13.1. Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej poziomej dla nowych posadzek na gruncie (1 x folia budowlana - izolacyjna gr. 0,3 – 0,5 mm z zastosowaniem taśmy narożnej i klejeniu lub zgrzewaniu połączeń)
- 5.13.2. Wykonanie warstwy termoizolacyjnej ze styropianu posadzkowego (parametry styropianu dobrać tak, aby współczynnik przenikania ciepła u dla podłogi na gruncie pod pomieszczeniami ogrzewanymi wynosił nie więcej niż 0,3 w/(m².K)

- 5.13.3. Wykonanie nowych posadzek cementowych grubości minimum 6cm na warstwie izolacji przeciwwilgociowej z folii (jastrych cementowy)
- 5.13.4. Wykonanie warstwy wykończeniowej w zależności od funkcji pomieszczenia
- 5.13.5. Zamawiający oczekuje, aby posadzki w całym obiekcie wykonane były na jednym poziomie (z wyłączeniem pomieszczeń oznaczonych w części rysunkowej 0.19, 0.20, 0.21)
- 5.14. Prace związane z zagospodarowaniem terenu
 - 5.14.1. Przywrócenie po wykonanych pracach istniejących ciągów komunikacyjnych od strony ul. Rybaki i ul. Browarnej
 - 5.14.2. Wykonanie nowych ciągów komunikacyjnych wokół obiektu od strony podwórka, zgodnie z częścią rysunkową. Warstwy konstrukcyjne: piasek średni zagęszczony o grubości minimum 20cm, podsypka cementowo-piaskowa 1:4 grubości minimum 10cm, kostka brukowa granitowa kamienna 8/11 ze spoinowaniem nieprzepuszczalnym dla wody (np. Mieszanka żywiczno-piaskowa). Od strony terenu chodniki wykończyć obrzeżem betonowym na podsypce cementowo-piaskowej.
 - 5.14.3. Wykonanie terenów biologicznie czynnych (trawników darniowych) od strony podwórka, zgodnie z częścią rysunkową. Zdjęcie około 20cm istniejącej nawierzchni, nawiezienie humusu oraz wykonanie trawników.
- 5.15. Dostawa i montaż wyposażenia

1.2.1.3. Instalacje

1.2.1.3.1. Branża elektryczna

Instalacja elektryczna zasilająca

Po demontażu elementów istniejącej instalacji elektrycznej planuje się wykonanie nowej instalacji.

Montaż rozdzielnic w gotowej wnęce z podkuciem wnęki. Wyposażenie rozdzielnic w osprzęt i aparaturę łączeniową. Ułożenie przewodów w uprzednio wykonanych bruzdach. Osadzenie puszek wraz z przygotowaniem podłoża. Osadzenie osprzętu łącznikowego i gniazd wtykowych. W pomieszczeniach mokrych stosować osprzęt (gniazda wtykowe) o odpowiednim, wymaganym stopniu szczelności.

Instalacja oświetleniowa

Oświetlenie wewnętrzne wykonać za pomocą wysokosprawnych energooszczędnych opraw LED. Ilość i moc opraw oświetleniowych w pomieszczeniach dostosować do ich funkcji. Ilość i moc punktów dobrać zgodnie z obowiązującymi przepisami BHP dot. minimalnego natężenia oświetlenia.

W pomieszczeniach mokrych stosować osprzęt (oprawy oświetleniowe) o odpowiednim, wymaganym stopniu szczelności.

Instalacja odgromowa

Instalację piorunochronną na budynku należy wykonać w postaci zwodów poziomych mocowanych na uchwytych odstępowych. Do zwodów instalacji piorunochronnej należy przyłączyć metalowe rynny oraz rury spustowe bądź inne elementy metalowe. Przewody odprowadzające należy wykonać z drutu układanego natynkowo. Przewody odprowadzające należy połączyć poprzez złącza kontrolne umieszczone w skrzynce kontrolnej odgromowej z przewodami uziemiającymi połączonymi z uziomem otokowym. Uziom otokowy wykonać z płaskownika.

System sygnalizacji włamania i napadu

Przy projektowaniu SSWiN założyć:

- techniczna ochrona powinna zapewnić ochronę wszystkich pomieszczeń - system należy wyposażyć w baterie akumulatorów podtrzymujących jego działanie
- manipulatory wewnątrz chronionych stref,
- czujki dualne,
- sygnalizatory optyczno-akustyczne
- centrala alarmowa wraz z ekspanderami. Jako zasilanie podstawowe SSWiN przewiduje się zasilanie napięciem 230V/50Hz z wydzielonego, oznaczonego pola tablicy elektrycznej

Wyłącznik należy zabezpieczyć przed mimowolnym (lub celowym) wyłączeniem. Zasilanie rezerwowe przewidziano z akumulatora bezobsługowego. System należy wyposażyć w baterie akumulatorów podtrzymujących jego działanie w stanie czuwania (bez alarmu) przez min. 30h oraz min. 15minut w stanie wzbudzenia (w stanie alarmu). Jako zasilanie rezerwowe centrali przyjmuje się obudowę z akumulatorem i zasilaczem impulsowym 1,2A. Przewody należy prowadzić z zachowaniem przepisowych odległości od innych instalacji (o ile to możliwe min. 30cm od pozostałych instalacji). Po ułożeniu przewodów, a przed uruchomieniem instalacji należy wykonać badania (poprawności połączeń, właściwej numeracji elementów i ich rozmieszczenia, adresowania i oznakowania linii dozorowych, pomiarów rezystancji linii dozorowych, pomiarów skuteczności uziemienia centrali).

1.2.1.3.2. Branża sanitarna

Instalacja wodno-kanalizacyjna

Planuje się wykonanie w budynku nowej instalacji wodno-kanalizacyjnej.

Instalacja wodna z rur z polipropylenu izolowanych otulinami z pianki poliuretanowej prowadzonych w brzdach w ścianach i podposadzkowo wraz z armaturą. Instalacja ciepłej wody użytkowej z funkcją cyrkulacji. Zamawiający wymaga, aby instalacja c.w.u. miała możliwość łatwego wyłączenia funkcji cyrkulacji przy użyciu łącznika naściennego zamontowanego w pomieszczeniu kotłowni.

Należy wykonać kompletną nową instalację kanalizacyjną wewnętrzną z rur z PVC wraz z przyborami i urządzeniami (nowe przewody, piony, odpowietrzenia, montaż nowej armatury). Należy zachować odpowiednie spadki i wyposażyć instalację w rewizje czyszczakowe zlokalizowane na przewodach poziomych (w razie konieczności) oraz na pionach powyżej miejsc załamania kierunku prowadzenia przewodów.

Montaż armatury i urządzeń zgodnie z częścią rysunkową. Punkty czerpalne i baterie z mieszaczem chromowane, zawory przelotowe i kurki czerpalne ze złączką do węża kulowe. Umywalki, miski ustępowe, pisuary, bidety ceramiczne białe; zlewy i kratki ściekowe ze stali nierdzewnej.

Źródło ciepła

W budynku jako nowe źródło ciepła Wykonawca dobierze kocioł gazowy kondensacyjny dwufunkcyjny o mocy ok. 35kW zasilany z sieci gazowej. Kocioł należy zainstalować w pomieszczeniu kotłowni. Należy zapewnić sprawność instalowanego źródła ciepła na poziomie 106%.

Minimalne parametry użytkowe:

- Moc kotła: ok.35 kW
- Liczba kotłów: 1
- Zasilanie kotła: gaz ziemny
- Konstrukcja kotła: Kocioł dwufunkcyjny kondensacyjny z zamkniętą komorą spalania
- Regulacja pracy kotła wyposażona w:
 - czujnik temperatury wody w kotle, temperatury zewnętrznej, temperatury na zasilaniu obiegów grzewczych
 - sterownik regulujący pracy pomp obiegowych
 - sterownik obiegów grzewczych z zaworem mieszającym
- System zarządzania budynkiem BAS/BMS
- Pompy układu/obiegu grzewczego: wydajność i wysokość podnoszenia pomp dostosowana do wymogów instalacji

- Zabezpieczenie instalacji grzewczej przed wzrostem ciśnienia: zgodnie z obowiązującymi przepisami (zawór bezpieczeństwa dla kotła ustawiony na ciśnienie początku otwarcia 0,25 MPa a dla podgrzewacza wody na 0,6 MPa)

Instalacja centralnego ogrzewania

Z rur z polipropylenu. Orurowanie prowadzone podposadzkowo, w bruzdach ściennych oraz zabudowanych pionach instalacyjnych.

Grzejniki płytowe należy wyposażyć w zawór regulacyjny z głowicą termostatyczną i zawór powrotny. Grzejniki powinny być wyposażone w ręczne odpowietrzniki. Na drogach ewakuacyjnych stosować osłony grzejników z atestem niepalności.

Po wykonaniu instalacji należy wykonać płukanie instalacji, próbę ciśnienia, pomiary przepływów i temperatur zgodnie z PN-81/B-10700/00 oraz regulację hydrauliczną instalacji c.o. Oceny efektów regulacji montażowej należy dokonywać po upływie co najmniej trzech dób od rozpoczęcia ogrzewania budynku.

Instalacja wentylacji i klimatyzacji

Należy przewidzieć wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej i klimatyzacji w całym budynku za pomocą centrali wraz z niezbędnym osprzętem nawiewno-wywiewnym; instalacja z funkcją rekuperacji.

Instalacja gazowa

Planuje się wykonanie nowej instalacji gazowej zapewniającej zasilanie źródła ciepła. Przewody wewnątrz budynku z rur stalowych czarnych bez szwu łączonych przez spawanie. Przy przejściach przez przegrody, przewody prowadzone w rurach osłonowych i uszczelnione masą plastyczną nie powodującą korozji. Cała instalacja powinna być dwukrotnie pomalowana farbą antykorozyjną. Uchwyty mocujące wykonane z materiału ognioodpornego, odległości między uchwytami w zależności od sposobu prowadzenia przewodów i ich średnicy. Przewody lokalizowane w sposób zapewniający ich bezpieczeństwo i umożliwiający wykonywanie prac konserwatorskich.

1.2.1.4. Wykończenie i wyposażenie

Uwaga:

Opisane poniżej rozwiązania przyjęto na potrzeby szacowania kosztów i należy je uznać za minimalne wymagania Zamawiającego. Kolorystyka i rodzaj wszystkich materiałów wykończeniowych przewidzianych do zastosowania w obiekcie, w tym stolarki, musi być

uzgodniona z Zamawiającym. Kolorystyka pomieszczeń wg projektu aranżacji i kolorystyki wnętrz (posadzki, ściany, sufity, stolarka, elementy wyposażenia, elementy dekoracyjne) zaakceptowanego przez Zamawiającego. Z uwagi na zabytkowy charakter obiektu należy przewidzieć konieczność uzgodnienia projektu z Konserwatorem Zabytków.

Remont posadzek

- rozebranie starej okładziny i warstw podposadzkowych (rozebranie okładziny, rozebranie podbudowy betonowej)
- wykonanie warstw posadzki cementowej (usunięcie podłoża gruntowego na wymaganą głębokość; wykonanie podłoża betonowego gr. min. 10cm, wykonanie izolacji p. wilgociowej z papy termozgrzewalnej i termicznej ze styropianu gr. 15cm, z przekładką technologiczną 2x z folią polietylenową gr. 0,2mm, wykonanie posadzki cementowej gr. 8cm)
- posadzki wykończone płytkami gresu o wymiarach min. 60x60cm, grubość min. 8mm, antypoślizgowość - min. kl. R9, odporność na ścieranie – min. kl. IV , twardość w skali Mohsa – min. 8, struktura „bez efektu lśnienia”. Spoiny wykonać fugą na zaprawie cementowo-epoksydowej o podwyższonych parametrach wytrzymałościowych, szerokości max. 2mm. Kolor zbliżony do koloru płytek. W narożach ścian i posadzek stosować fugę elastyczną. Na ścianach, które nie będą wykończone okładziną z płytek ceramicznych wykonać cokoły wys. 10 cm z płytek tych samych co posadzka
- w pomieszczeniach mokrych (np. sanitariaty) pod posadzkami z płytek gresowych należy wykonać izolację przeciwwodną np. z folii w płynie z wyłożeniem na ściany na wysokość min. 10 cm
- w pomieszczeniach wyposażonych we wpusty podłogowe, spadki w kierunku wpustów 0,5%.

Ocieplenie obiektu od wewnątrz

Strop nad parterem zostanie docieplony w przestrzeni belek stropowych oraz nad nimi (Zamawiający oczekuje, iż wysokość pomieszczeń parteru zostanie obniżona maksymalnie o 10cm w stosunku do płaszczyzny belek stropowych) – należy przewidzieć konieczność nadbudowania podkonstrukcji na belkach stropowych pod podłogę na strychu celem zwiększenia przestrzeni na warstwy termoizolacji.

W związku z zabytkowym charakterem obiektu ocieplenie ścian zewnętrznych należy wykonać od wewnątrz. Na potrzeby przyjętej koncepcji założono wykonanie ocieplenia z wełny mineralnej gr. 15cm wraz z wykonaniem zabudowy z płyt GK na konstrukcji stalowej.

Ocieplenie, jak i wykończenie ocieplonych ścian wewnętrznych wykonać zgodnie z technologią systemu wybranego producenta. Należy w szczególności stosować rozwiązania dotyczące

przeciwdziałania wilgoci w celu wyeliminowania ryzyka skroplenia wilgoci wewnątrz przegrody.

Należy stosować wyłącznie kompletne systemy. Wykorzystanie komponentów pochodzących z różnych systemów jest niedopuszczalne. Wszelkie materiały wchodzące w skład systemu ociepleniowego muszą być stosowane zgodnie z przeznaczeniem i instrukcjami technicznymi produktów.

Tynki i okładziny wewnętrzne

Należy wykonać wyrównanie powierzchni ścian poprzez szpachlowanie z uprzednim przygotowaniem powierzchni, wykonanie jednowarstwowej gładzi gipsowej lub cementowej. Ściany malowane farbami emulsyjnymi (po uprzednim zagruntowaniu). Powłoki z farb powinny dawać aksamitno-matowy wygląd powierzchni. Barwa powłok powinna być jednolita, bez smug i plam oraz śladów pędzla/wałka.

Wykonać okładziny ścian z płytek ceramicznych o wymiarach 40x40cm: sanitariaty i kuchnia - na pełną wysokość pomieszczenia, fartuch przy zlewie w pomieszczeniu kotłowni. Oczekuje się zastosowania co najmniej płytek ceramicznych o min. II kl. ścieralności, nasiąkliwość wodna Eb: > 10 %, odporność na plamienie: min. klasa 3.

Sufity:

- sufity podwieszane kasetonowe z wypełnieniem płytami sufitowymi; konstrukcja rusztu z profilami głównymi co 120cm. Sufity podwieszane modułowe wykonane z płyt o rdzeniu z wysokiej gęstości wełny szklanej, pokryte welonem mineralnym i malowane poprzez zanurzenie na biało. Płyty łatwo demontowalne, dociśnięte do konstrukcji przy użyciu klipsów, które zapobiegają przesuwaniu się płyt podczas ewentualnego mycia. Konstrukcja i akcesoria spełniające wymagania antykorozyjne, płyty z materiału niepalnego.
- w pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych sufity podwieszane higieniczne, o przeznaczeniu do tego typu pomieszczeń

w pomieszczeniu 0.01 – sala konferencyjna planuje się zachowanie istniejącego sklepienia ceglanego. Podstawowym celem zamierzenia jest - jego odświeżenie i zabezpieczenie, przywrócenie pełnych walorów estetycznych. Prace należy prowadzić na podstawie uprzednio wykonanego programu prac konserwatorskich zatwierdzonego przez właściwy Urząd Ochrony Zabytków.

KONSERWACJA CEGŁY:

1. Dezynfekcja wraz z zabezpieczeniem przed korozją biologiczną
2. Usunięcie i pogłębienie wszystkich spoin z elewacji na głębokość do ok. 1,5 cm
3. Usunięcie cementowych kitów, zachłapań w powierzchni sklepienia

4. Umycie gorącą wodą pod ciśnieniem
5. Stare powłoki ze sklepienia usunąć metodą chemiczną lub metodą doczyszczenia ściernego (odpowiednio dobrane pod względem uziarnienia ścierniwo, metoda suchego lub wilgotnego strumieniowania)
6. Wymiana zniszczonej cegły i kształtek. Cegły i kształtki posiadające ok. 30% pow. zniszczonej należy wymienić na nowy materiał ceramiczny, dopasowany parametrami do cegły oryginalnej / właściwości fizyko-mechaniczne, kolor, spiek i wymiar. Cegłę i kształtki wmurować na zaprawę trasową
7. Uzupełnienie drobnych ubytków w materiale ceglany, mineralną zaprawą, dobraną parametrami do oryginału (zblizona wytrzymałość, nasiąkliwość, dobra przyczepność i kolorystyka)
8. Wypełnienie pustych przestrzeni i rys w murze zaprawą mineralną metodą iniekcji
9. Wzmocnienie spękanych, zarysowanych fragmentów
10. Spoinowanie zaprawami wapienno-trassowymi. Kolor i właściwości zgodnie z wykonanymi badaniami
11. Scalenie kolorystyczne uzupełnionych partii
12. Hydrofobizacja cegły mokre w mokre (2x) metoda natryskową.

Stolarka drzwiowa wewnętrzna

Planuje się likwidację części otworów drzwiowych i wykonanie nowych w związku ze zmianami układu funkcjonalnego obiektu. Istniejąca stolarka wewnętrzna przeznaczona do wymiany. Nowa stolarka powinna współgrać z zabytkowym charakterem obiektu.

- drzwi wewnętrzne z MDF, przeznaczone do obiektów użyteczności publicznej, ościeżnice regulowane
- uszczelki gumowe mocowane w systemowych gniazdach ościeżnicy; okucia, szyldy, klamki metalowe w kolorze srebrnym, zamki patentowe na klucze typu Yale; odboje metalowe z gumowymi nakładkami
- w pomieszczeniu kotłowni drzwi o odpowiedniej klasie odporności ogniowej, dobrane do mocy zainstalowanego kotła
- drzwi do pomieszczeń sanitarnych z tulejami metalowymi zapewniającymi odpowiednią wentylację; wyposażone w samozamykacze

Wyposażenie

Zestawienie obejmujące minimalne wyposażenie wymagane przez Zamawiającego w załączeniu.

Ścianki systemowe w sanitariatach (rozdzielające kabiny z ustępami) :

- Ścianki z płyt laminowanych
 - wykonane z wysokociśnieniowego laminatu kompaktowego HPL lub laminowanej płyty wiórowej LPW
 - w przypadku płyt LPW krawędź płyty musi być zabezpieczona profilami lub okleiną
 - konstrukcja z profili aluminiowych
 - ścianki o wysokości co najmniej 2,00m z prześwitem nad podłogą 0,15m;

1.2.1.5. Zagospodarowanie terenu

Odtworzenie elementów zagospodarowania terenu

Po zakończeniu prac objętych niniejszym opracowaniem Wykonawca zobowiązany jest odtworzyć wszelkie elementy zagospodarowania terenu oraz zrehabilitować obszary zieleni urządzonej, które zostaną zdegradowane w trakcie prowadzenia robót.

1.2.2. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych

Do wykonania robót budowlanych należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie. Roboty należy prowadzić zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. 2003 nr 47 poz. 401 z późn. zm.). Wszelkie roboty budowlane powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami sztuki budowlanej, według wytycznych zawartych w dokumentacji projektowej.

1.2.3. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

Wykonawca robót jest odpowiedzialny za prowadzone roboty i powinien prowadzić je zgodnie z dokumentacją projektową, PFU i poleceniami Nadzoru Inwestorskiego.

Następstwa jakiegokolwiek błędu w robotach, spowodowanego przez Wykonawcę zostaną przez niego poprawione na własny koszt.

Zamawiający, w terminie określonym w dokumentach umowy przekaze Wykonawcy teren budowy, wskaże punkt poboru wody i energii elektrycznej. Wykonawca jest zobowiązany do ustawienia oraz utrzymania na swój koszt zaplecza budowy w postaci kontenerów lub barakowozów. Miejsce usytuowania zaplecza budowy należy uzgodnić z Zamawiającym przed rozpoczęciem realizacji Inwestycji.

Na Wykonawcy spoczywa odpowiedzialność za ochronę przekazanego mu mienia do chwili odbioru końcowego robót. Uszkodzone lub zniszczone elementy Wykonawca odtworzy na własny koszt. Opłaty za korzystanie z mediów będą rozliczane na podstawie warunków określonych w umowie zawartej z Wykonawcą.

Wykonawca będzie zobowiązany do przyjęcia odpowiedzialności na terenie budowy w zakresie:

- organizacji robót budowlanych,
- zabezpieczenia interesów osób trzecich,
- ochrony środowiska,
- warunków bezpieczeństwa pracy,
- zaplecza dla potrzeb Wykonawcy,
- warunków bezpieczeństwa ruchu,
- ogrodzenia,
- zabezpieczenia placu budowy przed dostępem osób trzecich,
- zabezpieczenia chodników i jezdni.

Materiały pochodzące z rozbiórki takie jak: złom, gruz ceglany, betonowy, ceramiczny i inne powinny być wywiezione na wysypisko, natomiast papa oraz materiały zawierające azbest poddane utylizacji.

Wszelkie koszty związane z utylizacją odpadów budowlanych, jak również utylizacją elementów pochodzących z rozbiórki oraz demontażu pokrywa Wykonawca. Wykonawca powinien w kalkulować je w cenę.

1.2.3.1. Wymagania dotyczące właściwości wyrobów budowlanych

Do wykonania robót budowlanych należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie. Za dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie uznaje się wyroby, dla których zgodnie z odrębnymi przepisami wydano atest zgodności.

Niedopuszczalnym jest stosowanie materiałów szkodliwych dla środowiska. Wszelkie konsekwencje użycia materiałów szkodliwych dla otoczenia ponosi Wykonawca.

Wykonawca zapewni, aby tymczasowo składowane materiały, do czasu, gdy będą one potrzebne do robót, były zabezpieczone przed zanieczyszczeniem, zachowały swoją jakość i właściwość do robót i były dostępne do kontroli przez Nadzór Inwestorski. Miejsca czasowego składowania materiałów będą zlokalizowane w obrębie terenu budowy lub poza terenem budowy w miejscach uzgodnionych z Zamawiającym. Po zakończeniu robót miejsca czasowego składowania materiałów powinny być doprowadzone do ich pierwotnego stanu.

Dopuszcza się inne rozwiązania techniczne, o takim samym lub wyższym standardzie jak określone w dokumentacji projektowej. Wprowadzenie zmian należy uzgodnić z Zamawiającym.

Materiały nieodpowiadające wymaganiom zostaną przez Wykonawcę wywiezione z terenu budowy na koszt Wykonawcy. Wszelkie roboty, w których znajdują się niezbadane i niezaakceptowane materiały Wykonawca wykonuje na własne ryzyko, licząc się z ich nie zaakceptowaniem i nie zapłaceniem za nie przez Zamawiającego.

1.2.3.2. Wymagania dotyczące sprzętu i maszyn

Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych robót. Sprzęt używany do robót powinien być zgodny z ofertą Wykonawcy i powinien odpowiadać pod względem typów zawartych w dokumentacji projektowej. Warunkiem podstawowym dla użycia sprzętu jest jego sprawność techniczna i parametry odpowiadające wymogom wykonywanej czynności. W przypadku braku ustaleń sprzęt powinien być zaakceptowany przez Inspektora nadzoru.

1.2.3.3. Wymagania dotyczące środków transportu

Wykonawca jest zobowiązany do stosowania jedynie takich środków transportu, które nie wpłyną niekorzystnie na jakość wykonywanych robót i właściwości przewożonych materiałów. Przy ruchu na drogach publicznych pojazdy powinny spełniać wymagania dotyczące przepisów ruchu drogowego w odniesieniu do dopuszczalnych obciążeń na osie i innych parametrów technicznych.

Wykonawca będzie usuwał na bieżąco, na własny koszt, wszelkie zanieczyszczenia spowodowane jego pojazdami na drogach publicznych oraz dojazdowych do terenu budowy.

1.2.3.4. Wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za dokładne wytyczenie w planie i wyznaczenie wysokości wszystkich elementów robót zgodnie z wymiarami i rzędnymi określonymi w dokumentacji projektowej.

Wykonawca, na czas prowadzonych prac, zobowiązany jest zabezpieczyć elementy terenu inwestycji, które mogłyby ulec uszkodzeniu. Przyjęte rozwiązania podlegają uzgodnieniu z Zamawiającym.

1.2.3.5. Działania związane z kontrolą, badaniami oraz odbiorem wyrobów i robót budowlanych

Pomiary i badania materiałów Wykonawca powinien prowadzić zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz obowiązującymi normami. Wszystkie koszty związane z organizowaniem i prowadzeniem tych badań ponosi Wykonawca.

Upoważniony pracownik Zamawiającego może dokonywać kontroli, a Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia wszelkiej niezbędnej pomocy w tych czynnościach.

Kontroli Zamawiającego będą podlegać m.in.:

- rozwiązania projektowe zawarte w dokumentacji projektowej, w tym projektach wykonawczych i STWiORB
- stosowane materiały
- wyroby budowlane lub elementy wytworzone na budowie
- sposób wykonania robót budowlanych.

Rozwiązania projektowe powinny być zgodne z PFU i warunkami umowy zawartej z Wykonawcą.

Stosowane materiały powinny być dopuszczone do obrotu, a ich parametry zgodne z danymi zawartymi w dokumentacji projektowej. Materiały powinny posiadać:

- w zakresie gotowych elementów:
 - aprobatę techniczną,
 - certyfikat zgodności lub deklarację zgodności dostawcy oraz ewentualne wyniki badań cech charakterystycznych, w przypadku żądania ich przez Inwestora,
 - wyniki sprawdzenia przez Wykonawcę cech zewnętrznych elementów
- w zakresie innych materiałów
 - badania właściwości kruszyw, piasku, wody, itp. określone w normach.

Wszystkie dokumenty oraz wyniki badań Wykonawca przedstawia Inwestorowi do akceptacji.

Wyroby budowlane lub elementy wytworzone na budowie powinny posiadać parametry zgodne z danymi zawartymi w dokumentacji projektowej.

Sposób wykonania robót budowlanych powinien być zgodny z dokumentacją projektową, PFU i warunkami umowy.

1.2.3.6. Wymagania dotyczące przedmiaru i obmiaru robót

Obmiar robót będzie określać faktyczny zakres wykonywanych robót zgodnie z Dokumentacją Projektową i STWiORB, w jednostkach ustalonych w Przedmiarze Robót.

Wszystkie urządzenia i sprzęt pomiarowy, stosowany w czasie obmiaru robót będą zaakceptowane przez Zamawiającego. Urządzenia i sprzęt pomiarowy zostaną dostarczone przez Wykonawcę. Jeżeli urządzenia lub sprzęt pomiarowy wymagają badań atestujących, Wykonawca musi posiadać ważne świadectwa legalizacji. Wszystkie urządzenia pomiarowe będą przez Wykonawcę utrzymywane w dobrym stanie, w całym okresie trwania robót.

1.2.3.7. Sposób odbioru robót budowlanych

Roboty podlegają następującym etapom odbioru, dokonywanym przez Inspektora nadzoru przy udziale Wykonawcy:

- odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu,
- odbiór częściowy,
- odbiór końcowy.

Roboty uznaje się za wykonane zgodnie z Dokumentacją Projektową, STWiORB i wymaganiami Inwestora, jeżeli wszystkie pomiary i badania z zachowaniem tolerancji dały wyniki pozytywne.

1.2.3.8. Sposób rozliczenia robót tymczasowych i towarzyszących

Zamawiający ustanawia wynagrodzenie ryczałtowe zamówienia – wynika to z przyjętego trybu wyboru wykonawcy prac projektowych i robót budowlanych. Etapowanie płatności będzie wynikało z zapisów dokumentacji projektowej i harmonogramu rzeczowo-finansowego. Wykonawca opracuje harmonogram rzeczowo-finansowy i przedłoży Zamawiającemu do akceptacji.

W cenie całkowitej dokumentacji projektowej Wykonawca uwzględni wszystkie koszty prac projektowych, prowadzących do uzyskania wszystkich uzgodnień, decyzji i wykonania badań niezbędnych do prawidłowego i kompletnego opracowania dokumentacji projektowej.

W cenie całkowitej inwestycji Wykonawca uwzględni wszystkie koszty robót budowlanych wielobranżowych i wyposażenia, które umożliwią zrealizowanie w pełni przedmiotowego zadania inwestycyjnego. Cena ryczałtowa będzie uwzględniała wykonanie robót tymczasowych i towarzyszących. Program funkcjonalno-użytkowy jest opracowaniem przedprojektowym, tym samym nie rości sobie pretensji do miana opracowania wyczerpującego i Wykonawca winien to wziąć pod uwagę przy wykonywaniu projektów.

Wykonawca nie może wykorzystywać błędów lub opuszczeń, a w przypadku ich wykrycia winien natychmiast powiadomić Inwestora, który dokona odpowiednich poprawek, uzupełnień lub interpretacji.

2. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

2.1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów

Nie dotyczy.

2.2. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z którego wynika uprawnienie do wykonywania robót budowlanych. Dla przedmiotowej działki ewidencyjnej nr 782 w miejscowości Czarnków prowadzona jest księga wieczysta nr PO2T/00026653/4.

2.3. Przepisy prawne związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

- Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020r. (Dz.U. 2022 poz. 1679 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. 2021 poz. 2454)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. 2021 poz. 2458)
- Ustawa Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019r. (Dz.U. 2023 poz. 1605)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. 2003 nr 47 poz. 401)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2023 poz. 822)

- inne ustawy i rozporządzenia, przepisy techniczno-budowlane, Polskie Normy, zasady wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

Wykonawca na bieżąco winien uwzględniać zmiany rozporządzeń, ustaw, przepisów oraz uwzględniać je w opracowywaniu dokumentacji projektowej oraz podczas prowadzenia robót.

Wykonawca wszystkie dokumenty objęte przedmiotem zamówienia opracuje zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na dzień przekazania dokumentacji.

Wykonawca zobowiązany jest znać wszystkie przepisy i wytyczne, które są w jakikolwiek sposób związane z robotami i będzie w pełni odpowiedzialny za przestrzeganie tych praw, przepisów i wytycznych podczas projektowania.

2.4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych

Informacje i dokumenty, jakie Zamawiający posiada do przekazania projektantowi przedstawiono w formie załączników do PFU.

2.5. Spis załączników

- ZAŁ. 1. Zalecenia i wytyczne Kierownika delegatury w Pile WUOZ w Poznaniu z dnia 25.04.2024r
- ZAŁ. 2. Program prac konserwatorskich i restauratorskich dotyczący elewacji Dworku Swinarskich w Czarnkowie opracowany w marcu 2019 r. przez Konserwatora Dziej Sztuki mgr Katarzynę Michalak
- ZAŁ. 3. Inwentaryzacja budynku opracowana w styczniu 2020 r. przez inż. Fr. Peszko oraz tech. bud. M. Gryczka
- ZAŁ. 4. Ekspertyza budowlana opracowana w styczniu 2020 r. przez inż. Fr. Peszko oraz tech. bud. M. Gryczka
- ZAŁ. 5. Ponowna ekspertyza budowlana opracowana w lutym 2022 r. przez inż. Fr. Peszko oraz tech. bud. M. Gryczka
- ZAŁ. 6. Kwerenda archiwalna (w wersji elektronicznej)
- ZAŁ. 7. Dokumentacja fotograficzna i filmowa z dnia 15.03.2024r. i 10.05.2024r (w wersji elektronicznej)
- ZAŁ. 8. Kopia mapy zasadniczej (w wersji elektronicznej)
- ZAŁ. 9. Rysunek nr 1: Rzut parteru – inwentaryzacja uproszczona
- ZAŁ. 10. Rysunek nr 2: Rzut parteru – koncepcja przebudowy
- ZAŁ. 11. Rysunek nr 3: Plan zagospodarowania terenu – koncepcja przebudowy
- ZAŁ. 12. Zestawienie wyposażenia
- ZAŁ. 13. Karty pomieszczeń