

Ciechanów, 05.07.2021 r.

Założenia i wymagania dotyczące wykonania kompletnej dokumentacji projektowej

*Przebudowa i zagospodarowanie terenu leśniczówki
zabytkowej Bardonki (nr. inw. 110/161),
lokalizacja: woj. mazowieckie, powiat ciechanowski, gm. Ciechanów,
działka nr 3398/1., Bardonki 1, 06-400 Ciechanów.
Księga Wieczysta PL1C/00002000/6.*

1. Założenia programowo-funkcjonalne:

Obiekt powstał około roku 1880, jako zabudowa dworska należąca do Ordynacji Opinogórskiej Krasińskich. Drewniany dworek oraz park o powierzchni około 4,4 ha stanowią zespół podworski wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-227 z dnia 30.08.1980 roku. Park został założony w drugiej połowie XIX wieku z wykorzystaniem starszego drzewostanu z pierwszej połowy XIX wieku, odznacza się dobrze zachowaną kompozycją i wartościowym od strony przyrodniczej starodrzewiem. Budynek konstrukcji drewnianej w układzie zrębowym (sumikowo-łątkowym), wolnostojący, parterowy, częściowo podpiwniczony z poddaszem nieużytkowym. Fundamenty wykonane z kamienia i cegły pełnej. Stropy drewniane, jedynie nad piwnicą główną strop jest wykonany z cegły. Dach wielospadowy na konstrukcji drewnianej pokryty gontem łupanym. W latach 2007-2008 roku budynek przeszedł gruntowny remont rewitalizacyjny. W budynku znajdują się 2 lokale pozostałe niezbędne (nr inw. M20/161/3 o pow. użytkowej 119,03 m², nr inw. M20/161/2 do przebudowy oraz sala edukacyjna - nr inw. M10/161/3.) Pomieszczenia lokalu M20/161/2 i częściowo sali edukacyjnej o łącznej pow. użytkowej 94,07 m² nie były poddane remontowi w latach 2007-2008 roku, ich stan techniczny znacznie odbiega od standardu pozostałej części budynku. Roboty budowlane wewnątrz obiektu mają na celu poprawę stanu technicznego tych pomieszczeń oraz ich funkcjonalne i technologiczne włączenie do pozostałej części wyremontowanej w latach 2007-2008. Roboty zewnętrzne oraz związane z zagospodarowaniem terenu mają na celu poprawę estetyki obiektów i ich otoczenia oraz nadanie im wyraźnej funkcji edukacyjnej. Wszystkie prace winny wpłynąć na wizerunek Lasów Państwowych.

Dane liczbowe:

Powierzchnia zabudowy – 291,10 m²,

Powierzchnia użytkowa lokalu M20/161/3 – 119,03 m²,

Powierzchnia użytkowa lokalu M20/161/2 – 94,07 m²,

Powierzchnia użytkowa sali edukacyjnej M10/161/3 – 46,66 m²,

Kubatura – 1397,00 m³.

2. Założenia technologiczne:

- a) przebudowa części parteru budynku połączona z wykonaniem jednego niezależnego lokalu jednopokojowego o pow. użytkowej ok. 55 m² wraz z wykonaniem pełnego zakresu robót ogólnobudowlanych wewnętrznych (bez wymiany stolarki okiennej), sanitarnych i elektrycznych,
- b) powiększenie sali edukacyjnej o ok. 40 m² powierzchni wraz z wykonaniem pełnego zakresu robót ogólnobudowlanych wewnętrznych (bez wymiany stolarki okiennej), instalacji c.o. i elektrycznych,
- c) włączenie wszystkich wykonanych pomieszczeń do centralnego systemu ogrzewania budynku wraz z modernizacją istniejącej kotłowni (wymianą kotła – klasa 5),
- d) likwidacja małej piwnicy przy lokalu M20/161/2,
- e) poprawa termomodernizacji budynku poprzez docieplenie drewnianego stropu w całym budynku,
- f) remont elewacji, zewnętrznych elementów drewnianych oraz rynien i rur spustowych budynku leśniczówki zabytkowej oraz obiektów towarzyszących w celu przystosowania ich do nowych funkcji,
- g) przebudowa oczyszczalni ścieków i dostosowanie do nowych funkcji obiektu,
- h) likwidacja betonowych słupów energetycznych i przebudowa zewnętrznej instalacji elektrycznej,
- i) wykonanie ogrodzenia budynku z podziałem na strefy prywatne i ogólnie dostępne,
- j) powiększenie miejsc postoju pojazdów i przystosowanie ich pojemności do funkcji edukacyjno-mieszkalnej,
- k) wykonanie przyrodniczej ścieżki edukacyjnej w oparciu o istniejący układ elementów przyrody ożywionej i nieożywionej (starodrzew parkowy, staw, układ alejek, kamienny stolik, przyległy teren rolniczy i leśny),
- l) wykonanie drewnianej wiaty z zadaszeniem (wiaty edukacyjnej), miejsca rekreacji ruchowej, grilla.

3. Założenia dotyczące dokumentacji projektowej:

Musi być ona:

- zgodna z celem, któremu ma służyć (uzyskanie pozwolenia na budowę, obiekt wpisany do rejestru zabytków, ogłoszenie przetargu w oparciu o ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych, obiekt o funkcji mieszkalnej i edukacyjnej, oznaczenia zgodnie z księgą identyfikacji wizualnej w Lasach Państwowych),
- kompletna, tzn. zawierać następujące elementy (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 02 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego z późniejszymi zmianami (tekst jednolity: Dz.U. 2013 poz. 1129) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania

planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (tekst ogłoszony: Dz.U. 2004 nr 130 poz. 1389). Kompletność dokumentacji projektowej obejmuje:

- wykonanie inwentaryzacji budynku oraz obiektów i urządzeń z nim związanych,
- wykonanie koncepcji rozwiązań projektowych w celu zatwierdzenia przez Inwestora,
- wykonanie kompletnego projektu budowlanego zgodnie z zapisami art. 34 i art. 42 Prawa Budowlanego,
- wskazanie wymaganych decyzji administracyjnych i pozwoleń,
- wykonanie projektu wykonawczego - przedmiaru robót, szczegółowego kosztorysu inwestorskiego wraz z zestawieniem zbiorczym wszystkich branż z podziałem na etapy wykonania robót
- wykonanie Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych,
- podział dokumentacji na poszczególne obiekty, budowle, zakresy robót i etapy oraz podział zakresu robót na zadania inwestycyjne i remontowe,
- inne (informacje dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, założenia organizacji robót w związku z jego częściowym zamieszkiwaniem w trakcie robót),
- pozostałe elementy związane z realizacją dokumentacji projektowej zostały określone we wzorze umowy (*załącznik 6*).

4. Udostępnione dokumenty w posiadaniu Inwestora:

- ocena techniczna mykologiczna budynku – 2005.
- opinia konserwatorska – 2008.
- wytyczne dla Inwestora realizującego remont konserwatorski – 2008.
- ocena stanu sanitarnego zieleni parkowej – 2008.
- dokumentacja powykonawcza zadania Remont odtworzeniowy zabytkowej leśniczówki Bardonki – 2008.
- inwentaryzacja budynku leśniczówki zabytkowej – 2014.
- książka obiektu budowlanego (nr inw. 110/161).
- wytyczne prowadzenia robót budowlanych w PGL LP.
- księga identyfikacji wizualnej w Lasach Państwowych.