

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

REWITALIZACJA ZABYTKOWYCH KAMIENIC W CIĄGU ULICY SOWIŃSKIEGO,
PLACU ŚW. KATARZYNY ALEKSANDRYJSKIEJ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM
PRZYLEGŁEGO TERENU

- 1. NAZWA ZADANIA :** REWITALIZACJA KAMIENICY MIESZKALNEJ
NA ODTWORZENIE ATELIER FOTOGRAFICZNEGO
- 2. LOKALIZACJA:** UL. SOWIŃSKIEGO 11, DOBRE MIASTO;
DZ. NR 326; OBRĘB 2

3. NAZWA I KODY CPV:

CPV: 92522000-6 - Usługi ochrony obiektów i budynków historycznych

CPV: 45000000-7 - Roboty budowlane

CPV: 45453000-7 - Roboty remontowe i renowacyjne

CPV: 45310000-3 - Roboty w zakresie instalacji elektrycznych

CPV: 50931000-0 - Usługi instalowania urządzeń telewizyjnych, radiowych, dźwiękowych, video

CPV: 45312200-9 - Instalowanie alarmów włamaniowych

CPV: 45332400-7 - Roboty instalacyjne w zakresie sprzętu sanitarnego

- 4. ZAMAWIAJĄCY:** Urząd Miejski w Dobrym Mieście
ul. Warszawska 14; 11-040 Dobre Miasto

- 5. AUTOR OPRACOWANIA:** Pracownia Projektowa AKON
10-672 Olsztyn, ul. Elbląska 125
10-622 Olsztyn, ul. Koszalińska 10-12

Spis zawartości:

I. Część opisowa

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

- 1.1. Charakterystyczne parametry określające zakres robót
- 1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia
- 1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe
- 1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

2. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

- 2.1. Architektura
- 2.2. Rozwiązania konstrukcyjno materiałowe
- 2.3. Roboty wykończeniowe
- 2.4. Instalacje wewnętrzne
- 2.5. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych odpowiadających zawartości ST

II. Część informacyjna

1. Informacje ogólne

2. Zgodność zamierzenia budowlanego z polityką lokalną

3. Inne posiadane dokumenty i informacje

- 3.1. Dokumenty.
- 3.2. Dodatkowe wytyczne inwestorskie

III. Część opisowa

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie projektu i robót budowlanych rewitalizacji kamienicy mieszkalnej na odtworzenie atelier fotograficznego w ramach zadania rewitalizacji zabytkowych kamienic w ciągu ulicy Sowińskiego, placu Św. Katarzyny Aleksandryjskiej wraz z zagospodarowaniem przyległego terenu.

Opracowanie powinno obejmować następujące elementy:

- zmiana sposobu użytkowania kamienicy mieszkalnej na atelier fotograficzne
- renowacja elewacji
- generalny remont
 - wymiana zniszczonych elementów konstrukcji budynku i wzmocnienie istniejących
 - wymiana tynków i podłóg
 - wymiana istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej na wzór oryginalnej, historycznej
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej: pionowej i poziomej
- ocieplenie dachu
- wymiana instalacji : elektrycznej, sanitarnej, grzewczej
- zaprojektowanie instalacji centralnego ogrzewania oraz teletechnicznej

Program Funkcjonalno - Użytkowy określa wymagane zakresy robót i standardy wykonania przedmiotu zamówienia. Odwołanie się w nim do nazw wyrobów czy producentów materiałów i urządzeń nie jest obowiązujące dla Projektanta, a jedynie przykładowe, i ma na celu opisanie odpowiednich standardów. Dopuszcza się zastosowanie urządzeń i materiałów równoważnych, nie gorszych niż te, które precyzują zapisy niniejszego PFU, przy czym Wykonawca jest zobowiązany zapewnić prawidłowe działanie poszczególnych systemów technicznych i technologicznych oraz osiągnięcie założeń funkcjonalnych dla poszczególnych obiektów, systemów i elementów zagospodarowania terenu.

1.1. Charakterystyczne parametry określające zakres robót.

| | |
|--|---|
| Ilość klatek schodowych : | 1 |
| Ilość kondygnacji: | jedna podziemna dwie nadziemne + poddasze użytkowe |
| Wysokość kondygnacji piwnicznej netto: | 1,50 - 1,65 m |
| Wysokość kondygnacji naziemnych netto: | 2,54 m – parter |

| | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| | 2,48m – I piętro |
| | 2,48m –II piętro (poddasze) |
| Powierzchnia zabudowana budynku | Pz - 37,88m ² |
| Powierzchnia użytkowa (z piwnicą) | Pu - 89,82m ² |
| Powierzchnia posadzki piwnicy | P - 21,95m ² |
| Kubatura netto budynku | Vc - 174,47m ³ |

UWAGA : Powierzchnia i kubatura liczona na podstawie wymiarów i wysokości podanych w inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej wykonanej w lutym 2010r. przez mgr inż. M Wierzbowskiego.

1.2 Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest na działce nr 326, obręb 2, przy ul. Sowińskiego 11, w Dobrym Mieście, stanowi własność Gminy Dobre Miasto. Budynek jest jedną z zabytkowych kamieniczek tworzących pierzeję ulicy Sowińskiego. Kamieniczki te zaliczane są do jednych z najstarszych budynków Dobrego Miasta, albowiem ulica Sowińskiego, powstała w końcu średniowiecza, a następnie rozbudowana została w wieku XIX.

Obecnie budynek ma funkcję mieszkalną, mieści trzy lokale mieszkalne.

Obiekt jest podpiwniczony i ma trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia to poddasze użytkowe.

Wejście główne do budynku znajduje się od ulicy Sowińskiego, od strony wschodniej.

Od strony południowej budynek przylega ścianą szczytową do sąsiedniej kamienicy nr 9, zaś od strony północnej znajduje się przerwa w pierzei i widoczny jest tam dawny mur obronny, który biegnie w jednej osi z zachodnią ścianą zewnętrzną budynku. Od strony zachodniej budynek sąsiaduje z placem Św. Katarzyny Aleksandryjskiej.

Bryła budynku jest prosta, zwarta, zbliżona do prostopadłościanu, na planie prostokąta, o wymiarach 6,52 x 5,81 m i przekrywa ją asymetryczny dwuspadowy dach o konstrukcji drewnianej krytej dachówką ceramiczną holenderką.

Obiekt podlega ochronie konserwatorskiej, jest wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji: KL-5340-478/87 z dnia 02.09.1987r., w związku z tym planowana inwestycja wymaga zgody Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie przedmiotowych prac remontowo-renowacyjnych oraz należy uzyskać wszystkie warunki techniczne wykonania przyłączy do sieci miejskich, a także uzgodnienia opracowanych projektów w ramach wymaganych obowiązującymi przepisami do uzyskania pozwolenia na budowę włącznie.

1.2.1 Uwarunkowania konserwatorskie.

Obiekt podlega ochronie konserwatorskiej i został wpisany do rejestru zabytków dnia 02.09.1987r., na mocy decyzji: KL-5340-478/87,

Warmińsko – Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem IZNR(ms)414-10/10 z dn. 04.02.2010r., wydał wstępne zalecenia konserwatorskie dla planowanej inwestycji:

1. Zgodnie z art. 25 ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków wymaga posiadania dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości tego zabytku. W związku z powyższym w celu określenia możliwości adaptacji ww. zabytku na cele użytkowe niezbędne jest:
 1. Wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-konserwatorskiej zabytków objętych inwestycją (muru obronnego oraz kamienic)
 2. Wykonanie ekspertyzy stanu zachowania obiektów, uwzględniającej obowiązujące przy projektowaniu adaptacji priorytetu zachowania w jak największym stopniu oryginalnej substancji zabytkowej oraz jej wyeksponowania
 3. Przeprowadzenie konserwatorskich badań nawarstwień malarskich oraz składu zapraw zabytków nieruchomych objętych inwestycją (tj. murów obronnych oraz kamienic przy ul. Sowińskiego)
 - a. Zakres badań konserwatorskich - badaniami należy objąć mur obronny oraz kamienice (w kamienicach wyprawy elewacyjne, detal architektoniczny, zabytkową stolarkę okienną i drzwiową, wewnętrzne tynki oraz wyposażenie wnętrz.
 - b. Cel badań:
 - w przypadku kamienic – ustalenie przemian kolorystycznych elewacji z ustaleniem chronologii kolejnych faz kolorystycznych oraz ustalenie przemian kolorystycznych tynków wewnętrznych i wyposażenie wnętrz
 - w przypadku muru obronnego – ustalenie sposobu opracowania muru obronnego
 - ustalenie rodzaju i parametrów materiałów budowlanych
 - ustalenie stanu zachowania substancji zabytkowej
 - opracowanie projektu i programu prac konserwatorskich, w razie potrzeby, również programu prac restauratorskich
 - c. Sposób prowadzenia badań – wykonanie reprezentatywnych odkrywek konserwatorskich na poszczególnych partiach kompozycji elewacji, wykonanie fotografii ww. odkrywek. Pobranie próbek substancji zabytkowej i przeprowadzenie ich analizy laboratoryjnej. Opracowanie wyników badań w formie opisowej, graficznej i fotograficznej
 4. Przeprowadzenie badań architektonicznych muru obronnego oraz kamienic

przez osobę uprawnioną, a następnie opracowanie z nich stosownej dokumentacji konserwatorskiej:

- a. Zakres badań architektonicznych - badaniami należy objąć w całości mury obronne oraz kamienice przy ul. Sowińskiego
 - b. Cel badań:
 - rozwarstwienie chronologiczne obiektów, czyli rozpoznanie i udokumentowanie pierwotnej formy obiektów oraz ustalenie zakresu ich kolejnych przekształceń
 - wartościowanie zachowanej substancji zabytkowej obiektów
 - c. Sposób prowadzenia badań – wykonanie reprezentatywnych odkrywek architektonicznych oraz wykonanie fotografii ww. odkrywek
5. Ewentualna ingerencja w nawarstwienia kulturowe przewidziana w ramach inwestycji, tzn. ingerencja w grunt, w tym w piwnicach obiektów budowlanych, wymaga przeprowadzenia sondażowych badań archeologicznych.
 7. Występowanie odnalezionych w ramach badań archeologicznych reliktów architektonicznych należy uczynić w zagospodarowaniu terenu.
 8. Remont i adaptację ww. zabytkowego zespołu z murem obronnym należy przeprowadzić w sposób, który nie wpłynie negatywnie na zachowanie substancji zabytkowej oraz umożliwi wyeksponowanie wartości zabytku (wyeksponowanie muru obronnego, pierwotnych walorów elewacji kamienic). Planowana funkcja powinna zostać umiejętnie wpisana we wnętrza kamienic, aby wyeksponować ich wartościowe wyposażenie.
 9. W obiektach należy stosować tradycyjne materiały i rozwiązania budowlane, wynikające z pierwotnie użytych w zabytkach rozwiązań materiałowych (np. tradycyjne zaprawy oraz powłoki malarskie, drewnianą stolarkę okienną i drzwiową w formie odpowiadającej oryginalnej stolarce, dachówkę ceramiczną typu odpowiadającego dachówce oryginalnej).
 10. W ramach inwestycji należy przewidzieć przeprowadzenie prac konserwatorskich zachowanej substancji zabytkowej w postaci muru obronnego, elewacji kamienic, oryginalnej stolarki znajdującej się w stopniu pozwalającym na jej restaurację, innego wartościowego wyposażenie wnętrz.
 11. Wydanie szczegółowych zaleceń konserwatorskich do adaptacji ww. zabytkowego zespołu z murem obronnym stanie się możliwe na podstawie ww. dokumentacji z badań konserwatorskich, architektonicznych oraz archeologicznych.
 12. W celu uzyskania pozwolenia WKZ na realizowanie inwestycji w ww. zabytkach należy, na podstawie ww. badań konserwatorskich, architektonicznych oraz archeologicznych oraz wydanych w oparciu o nie

szczegółowych zaleceń konserwatorskich, opracować program prac konserwatorskich oryginalnej substancji zabytkowej oraz określić program robót budowlanych w projekcie budowlanym.

Wymagane jest uzgodnienie projektu architektoniczno-budowlanego z Warmińsko - Mazurskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W przypadku odsłonięcia lub odnalezienia nieznanych historycznych elementów architektonicznych lub odkrycia przedmiotów, które mogą stanowić znalezisko archeologiczne należy niezwłocznie powiadomić Zamawiającego, Państwową Służbę Ochrony Zabytków i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

1.3 Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

- Ożywienie zdegradowanych obszarów zabytkowej tkanki miejskiej Dobrego Miasta oraz zwiększenie jego potencjału kulturowego poprzez rewitalizację budynku kamienicy nr 11 wraz z kamienicami sąsiednimi.
- Wyeksponowanie wartości zabytkowej kamienicy (wyeksponowanie muru obronnego, pierwotnych walorów elewacji kamienicy).
- Rewitalizacja przedmiotowej kamienicy na atelier fotograficzne w sposób umożliwiający wyeksponowanie jej wartościowego wnętrza pod kątem edukacyjnym i turystycznym. Projektowane atelier fotograficzne ma przybliżać wiedzę na temat dawnych metod powstawania fotografii analogowej, które stosowano przed nastaniem ery obrazów cyfrowych.

1.3.1 Projektowane zmiany funkcjonalne budynku

PARTER

- Na parterze zaprojektowano studio fotograficzne, w którym zaaranżowano miejsce na akcesoria fotograficzne, stanowisko fotografa, punkt odbioru zdjęć oraz poczekalnię. Ze studia prowadzi wejście do śluzy świetlnej, spełniającej również funkcję zaplecza, a następnie do ciemni, miejsca obróbki chemicznej materiałów fotograficznych.

Zaprojektowane pomieszczenia, ich wyposażenie oraz aranżacja, mają pokazywać jak funkcjonowało dawne atelier fotograficzne, w którym fotografia powstawała przy zastosowaniu tradycyjnych metod

PIĘTRO

- Na piętrze zaprojektowano pomieszczenie służące wystawie starych zdjęć.

PODDASZE UŻYTKOWE

- Na poddaszu zaprojektowano pomieszczenie służące zaprezentowaniu

dawnego sprzętu fotograficznego oraz pomieszczenie WC.

KOMUNIKACJA

- W budynku główną komunikację stanowi klatka schodowa.

1.4 Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

Realizacja inwestycji rewitalizacji kamienicy mieszkalnej nr 11 na atelier fotograficzne odbywać się ma zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.

Poniżej przedstawiona jest tabela ze szczegółowym zestawieniem proponowanych powierzchni:

PIWNICA

| Oznaczenie na rys. | Nazwa Pomieszczenia | Powierzchnia podłóg |
|--------------------|-----------------------------------|---------------------|
| -1.1 | Komunikacja (łącznie ze schodami) | 9,21m ² |
| -1.2 | Pomieszczenie piwniczne | 6,99m ² |
| -1.3 | Pomieszczenie piwniczne | 5,75m ² |
| Razem | | 21,95m ² |

UWAGA: Powierzchnia piwnic jest powierzchnią posadzki, wysokość pomieszczeń w piwnicy wynosi 1,50 - 1,65 m

PARTER

| Oznaczenie na rys. | Nazwa Pomieszczenia | Powierzchnia użytkowa |
|--------------------|-------------------------|-----------------------|
| 0.1 | Hol | 2,87 m ² |
| 0.2 | Studio fotograficzne | 12,10 m ² |
| 0.3 | Śluza świetlna/zaplecze | 3,44 m ² |
| 0.4 | Ciemnia | 3,71 m ² |
| Razem | | 22,13m ² |

I PIĘTRO

| Oznaczenie na rys. | Nazwa Pomieszczenia | Powierzchnia użytkowa |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1.1 | Komunikacja | 5,19 m ² |
| 1.2 | Wystawa starych zdjęć | 19,63 m ² |
| Razem | | 24,83 m ² |

PODDASZE UŻYTKOWE

| Oznaczenie na rys. | Nazwa Pomieszczenia | Powierzchnia użytkowa |
|-----------------------|--|--------------------------|
| 2.1 | Komunikacja | 3,84 m ² |
| 2.2 | Wystawa dawnego sprzętu fotograficznego | 13,43 m ² |
| 2.3 | WC | 3,63m ² |
| Razem | | 20,91 m ² |

Razem:

Powierzchnia użytkowa budynku nr 11

Pu - 89,82m²

2. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.

2.1. Architektura

Remont i adaptacja budynku ma być prowadzona zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, zachowując substancję zabytkową oraz umożliwiając wyeksponowanie wartości zabytkowej kamienicy - wyeksponowanie muru obronnego oraz pierwotnych walorów elewacji kamienic. Planowana funkcja atelier fotograficznego powinna zostać umiejętnie wpisana we wnętrze kamienicy, aby wyeksponować jej wartościowe wyposażenie.

2.2. Rozwiązania konstrukcyjno materiałowe

Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, w budynku należy stosować tradycyjne materiały i rozwiązania budowlane, wynikające z pierwotnie użytych w zabytku rozwiązań materiałowych (np. tradycyjne zaprawy oraz powłoki malarskie, drewnianą stolarkę okienną i drzwiową w formie odpowiadającej oryginalnej stolarce, dachówkę ceramiczną typu odpowiadającego dachówce oryginalnej).

W ramach prac remontowych i renowacyjnych, wyszczególniono:

2.2.1 Zamurowania

W celu dostosowania budynku do nowej funkcji przewidziano zamurowania, które należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną. Zamurowania wykonać po rozbiórce warstw stropowych na niższej kondygnacji.

2.2.2 Wykonanie ścian działowych

Ściany działowe gr. 12cm projektuje się w systemie lekkiej zabudowy płyty gipsowo-kartonowej na szkielecie z kształowników z blachy ocynkowanej z wypełnieniem wełną mineralną.

2.2.3 Wzmocnienie istniejących stropów

Należy wykonać odkrywki w celu sprawdzenia przekrojów belek drewnianych oraz sprawdzenia nośności stropów. Następnie zgodnie z opinią techniczną w razie potrzeby wzmocnić strop poprzez dołożenie dodatkowych belek oraz wymianę istniejących elementów silnie skorodowanych biologicznie na nowe.

Elementy drewniane należy zaimpregnować preparatem chroniącym przed korozją biologiczną oraz zapewniającym ochronę p.pożarową.

2.2.4 Wzmocnienie nadproży okiennych i drzwiowych

Należy ocenić stan nadproży okiennych i drzwiowych. Na podstawie opinii stanu technicznego wzmocnić wskazane nadproża np. poprzez spinanie na pęknięciach.

2.2.5. Schody

Wymiana istniejących schodów zabiegowych, na nowe drewniane na wzór schodów istniejących.

2.2.6. Wzmocnienie konstrukcji dachowej

Należy szczegółowo sprawdzić stan techniczny całej więźby dachowej. Ocenia się wstępnie, wymianę ok. 30% istniejących elementów konstrukcji dachu. W tym celu należy odkryć krokwie i dokonać oględzin elementów konstrukcji - zgnite, zmuszające wymienić – pozostałe wzmocnić.

Wymieniane elementy więźby dachowej zaimpregnować środkami owadobójczymi i przeciwpożarowymi.

Należy ułożyć nowe pełne deskowanie, zaizolować dach papą i ułożyć nowy ruszt z łąt i kontrłąt pod dachówki.

Pokrycie dachu przewidziano do wymiany z wykorzystaniem dachówki ceramicznej typu odpowiadającego oryginalnej dachówce budynku

Podbitka dachowa do wymiany na wzór istniejącej.

2.2.7. Kominy i przewody wentylacyjne

Kominy do renowacji na całej wysokości – uzupełnienie ubytków i spoin. Ponad dachem pełna renowacja komina – należy przewidzieć rozbiórkę i ponowne wykonanie części komina ponad połacią dachową z wykorzystaniem istniejącego materiału.

Wentylacja grawitacyjna z istniejących przewodów.

2.2.8. Izolacje

- **Izolacje przeciwwilgociowe**

Skuteczność i trwałość wykonanych izolacji w dużej mierze zależy od przyjęcia poprawnej technologii napraw istniejących murów. W związku z powyższym należy wykonać badania techniczne określające stopień zawilgocenia, zasolenia (sole mogły osłabić pierwotne właściwości wytrzymałościowe murów) i zagrzybienia istniejących ścian. Należy też zwrócić uwagę na istniejące warunki gruntowe.

W oparciu o wykonane badania i oględziny należy dobrać odpowiednią technologię osuszania, odsalania i odgrzybiania murów. Przyjętą technologię należy uzgodnić ze służbami konserwatorskimi.

Proponuje się :

- Wykonanie izolacji przeciwwilgociowych metodą iniekcji;
- Osuszanie pomieszczeń sprzętem specjalistycznym;
- Odgrzybianie i zabezpieczanie przed zagrzybieniem;
- Wykonanie tynków renowacyjnych.
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej podłogi na gruncie z dwóch warstw papy termozgrzewalnej;
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej podłóg na pozostałych kondygnacjach (folia budowlana 0,2 mm)
- w pomieszczeniu mokrym (WC) zastosować izolację przeciwwilgociową „SUPERFLEX”, następnie wyłożyć terakotę na kleju elastycznym.
- w dachu stosować papę ułożoną na deskowaniu.
- **Izolacje cieplne**
 - Dach ocieplić wełną mineralną gr. 15-20 cm, pozostawiając min. 2 cm przestrzeni wentylacyjnej. (Decyzja o ociepleniu dachu jest zależna od warunków wydanych przez Konserwatora).
- **Izolacje ogniochronne**

Elementy drewniane zaimpregnować środkami ochrony przeciwpożarowej np. FOBOS M4.

2.2.9. Stolarka okienna

Całkowita wymiana stolarki okiennej na drewnianą z powtórzeniem oryginalnej, historycznej formy.

2.2.10. Stolarka drzwiowa

Całkowita wymiana stolarki drzwiowej na drewnianą:

- Drzwi zewnętrzne – drewniane, powtórzyć oryginalną, historyczną formę wymienianych drzwi.
- Drzwi wewnętrzne, drewniane, powtórzyć oryginalną, historyczną formę wymienianych drzwi.
- Drzwi do wc, drewniane z otworami wentylacyjnymi.

2.3. Roboty wykończeniowe

2.3.1. Podłogi i posadzki

Istniejące posadzki:

Przewidziano wymianę ok 50-60% istniejącej deski podłogowej.

Nowe posadzki:

- w piwnicy, posadzki betonowe
- w holu wejściowym, w ciemni - gres o IV klasie ścieralności
- w wc – terakota
- w pozostałych pomieszczeniach stosować deski podłogowe

2.3.2 Tynkowanie

Przewidziano wymianę ok 70% istniejących tynków wewnętrznych, na tynki wapienne odpowiadające tynkom istniejącym .

2.3.3 Wykończenia ścian

Do wysokości 1,5m, ściany holu wejściowego i klatki schodowej– lamperie, okładzina mozaikowa

Przy umywalkach ściany wyłożyć glazurą na wzór istniejącej.

Kolorystyka i wykończenie ścian w pomieszczeniach zostanie ustalona ostatecznie po badaniach stratygrafii i decyzji Konserwatora Zabytków.

2.3.4 Elewacje, tynki zewnętrzne

- Renowacja wszystkich tynków zewnętrznych, gzymsów i detali, zachowując całkowicie dawny wygląd elewacji budynku. Rodzaj i kolor tynków do ustalenia po badaniach stratygraficznych z ustaleniem kolejnych faz kolorystycznych i decyzji Konserwatora Zabytków.
- Wymiana obróbek blacharskich oraz zamontowanie nowych rynien i rur spustowych z blachy miedzianej.

2.3.5 Wyposażenie pomieszczeń

Wyposażenie pomieszczeń, na wzór dawnych atelier fotograficznych, stosujących tradycyjne metody wykonywania i obróbki zdjęć analogowych.

Do aranżacji należy stosować tradycyjne meble oraz elementy wyposażenia, wykonane z tradycyjnych materiałów (drewno, porcelana, płótno).

2.4. Instalacje wewnętrzne

- Przewidziano wymianę instalacji w budynku:
 - elektrycznych
 - sanitarnych
 - gazowych
- wykorzystanie istniejącej wentylacji grawitacyjnej
- projektowane instalacje:
 - ogrzewanie : przewiduje się ogrzewanie centralne budynku piecem gazowym z zamkniętą komorą spalania.
Istniejące piece kaflowe do zachowania i renowacji, przy zablokowaniu możliwości użytkowania
 - teletechniczna – obiekt monitorowany, Internet, instalacja sieci komputerowej

2.5. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych odpowiadających zawartości ST

Projektant opracuje Szczegółowe Specyfikacje Techniczne wykonania i odbioru robót - odpowiednio dla projektu rewitalizacji kamienicy nr 11.

Wykonanie robót powinno być zgodne z obowiązującymi normami i przepisami polskiego prawa. Wytyczne materiałowe podano w pkt.2.2. niniejszego opracowania.

IV. Część informacyjna.

1. Informacje ogólne.

Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie działki nr 326 w obrębie 2 oraz, że posiada dokumenty potwierdzające to prawo.

Działka w obrębie 2 nr 326 jest własnością Gminy Dobre Miasto.

Zamawiający dostarczy oświadczenie o prawie do dysponowania przedmiotową nieruchomością na cele budowlane wraz z dokumentami potwierdzającymi to prawo do dnia podpisania umowy na wykonanie zadania projektowego.

Wykonawca jest zobowiązany zrealizować przedmiot zamówienia spełniając wymagania:

- ustawy Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r., Nr 207, poz. 2016 z późn.

zm.),

- ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. (Dz. U. Nr 162, poz. 1568);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- innych ustaw i rozporządzeń,
- Polskich Norm,
- zasad wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

W celu uzyskania pozwolenia WKZ na realizowanie przedmiotowej inwestycji należy, na podstawie wymienionych w pkt. 1.2.1 badań konserwatorskich, architektonicznych oraz archeologicznych oraz wydanych w oparciu o nie szczegółowych zaleceń konserwatorskich, opracować program prac konserwatorskich oryginalnej substancji zabytkowej oraz określić program robót budowlanych we właściwym projekcie technicznym. A także należy uzyskać wszystkie warunki techniczne wykonania przyłączy do sieci miejskich, a także uzgodnienia opracowanych projektów w ramach wymaganych obowiązującymi przepisami do uzyskania pozwolenia na budowę włącznie.

2. Zgodność zamierzenia budowlanego z polityką lokalną

Zakres tematyczny przedstawiony w PFU jest w pełni zgodny z obowiązującymi zapisami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Zamawiający dysponuje wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który potwierdza zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami prawa miejscowego jakim są dokumenty wydawane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Inne posiadane dokumenty i informacje.

3.1. Dokumenty.

- Mapa sytuacyjno-wysokościowa
- Wytyczne programowe i uzgodnienia z inwestorem.

3.2 Dodatkowe wytyczne inwestorskie.

Wszelkie pozostałe materiały wyjściowe do projektowania, a więc ekspertyzy, badania, sondaże i badania archeologiczne, badania historyczne, opinie, wykonawca powinien uzyskać lub sporządzić i wykonać w uzgodnieniu i we współpracy z Inwestorem.

Opracował
mgr inż. arch. Marian Ceynowa

