

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

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

1. **NAZWA ZADANIA :** REWITALIZACJA KAMIENIC MIESZKALNYCH NR 5 i 7 - PARTER i I
PIĘTRO FUNKCJA MUZEALNA, PODDASZE JAKO ZAPLECZE -
MAGAZYNY NA EKSPONATY

2. **LOKALIZACJA :**

UL. SOWIŃSKIEGO 5 i 7, DOBRE MIASTO;
DZ. NR 323 i 324; 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.....	3
1. Podstawa opracowania programu.....	3
2. Ogólny opis przedmiotu zamówienia.....	3
2.1.Charakterystyczne parametry określające zakres robót.....	3
2.2 Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.....	4
2.3 Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe.....	4
2.4 Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe.....	5
3. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.....	7
3.1. Architektura.....	7
3.2. Rozwiązania konstrukcyjno materiałowe.....	7
3.2.1. Roboty rozbiórkowe.....	7
3.2.2. Roboty konserwatorskie.....	8
3.2.3. Roboty budowlane.....	8
3.2.4. Roboty wykończeniowe.....	10
3.2.5. Instalacje wewnętrzne.....	11
3.5. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych odpowiadających zawartości ST.....	11
 II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA	
1. Informacje ogólne.....	11
2. Zgodność zamierzenia budowlanego z polityką lokalną.....	12
3. Inne posiadane dokumenty i informacje.....	12
3.1. Dokumenty.....	12
3.2. Dodatkowe wytyczne inwestorskie.....	12

I. Część opisowa

1. Podstawa opracowania

Program funkcjonalno-użytkowy opracowano na podstawie :

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. 2004, nr 202 poz. 2072 z późniejszymi zmianami);
- Inne przepisy szczególne i zasady wiedzy technicznej związane z procesem budowlanym.

2. Ogólny opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie projektu i robót budowlanych rewitalizacji kamienic mieszkalnych nr 5 i 7 w Dobrym Mieście z funkcją muzealną i zapleczem – magazyny na eksponaty w ramach zadania rewitalizacji zabytkowych kamienic w ciągu ulicy Sowińskiego, placu Św. Katarzyny Aleksandryjskiej wraz z zagospodarowaniem przyległego terenu.

Rewitalizacja kamienic nr 5 i 7 jest częścią Lokalnego Programu Rewitalizacji Dobrego Miasta na lata 2007-2015.

2.1.Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych

Zakres zamówienia : Wykonanie projektu i robót budowlanych związanych z rewitalizacją kamienic mieszkalnych nr 5 i 7.

Kamienica nr 5

Ilość kondygnacji :	piwnica, dwie nadziemne + poddasze
Wysokość piwnicy :	1,07 - 1,38m
Wysokość parteru w świetle :	2,45m
Wysokość I piętra w świetle :	2,40m
Wysokość poddasza:	2,45m
Powierzchnia zabudowy:	58,15m ²
Powierzchnia piwnic:	38,39 m ²
Powierzchni użytkowa parter:	36,83m ²
Powierzchnia użytkowa I piętro:	37,90m ²
Powierzchnia poddasza:	38,79 m ²
Powierzchnia użytkowa budynku(z piwnicą):	151,91m ²
Kubatura netto (parter + I piętro + poddasze)	276,22m ³

Kamienica nr 7

Ilość kondygnacji :	dwie nadziemne + poddasze
Wysokość parteru w świetle :	2,67m
Wysokość I piętra w świetle :	2,50m
Wysokość poddasza:	2,26m

Powierzchnia zabudowy:	58,15m ²
Powierzchni użytkowa parter:	40,17m ²
Powierzchnia użytkowa I piętro:	41,82m ²
Powierzchnia poddasza:	42,4 m ²
Powierzchnia użytkowa budynku:	124,39m ²
Kubatura netto (parter + I piętro + poddasze)	307,17m 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.

2.2 Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Docelowo planowana jest rewitalizacja kamienic miejskich nr 5 i 7 wraz ze zmianą sposobu użytkowania.

Przedmiotowe budynki znajdują się w Dobrym Mieście przy ul. Sowińskiego nr 5 i 7 na działkach nr 323 i 324 obręb 2 (kamienica nr 5 – działka nr 323, kamienica nr 7 - 324).

Budynek nr 7 – budynek mieszkalny o prostej bryle w kształcie prostokąta, niepodpiwniczony, posiada dwie kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe. Dach budynku dwuspadowy, niesymetryczny o różnym nachyleniu połaci dachowych. Pokrycie dachu- dachówka holenderka.

Budynek nr 5 - budynek mieszkalny, o prostej bryle w kształcie prostokąta, podpiwniczony, posiada dwie kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe. Dach budynku dwuspadowy, symetryczny o różnym nachyleniu połaci dachowych z ozdobnym gzymsem. Pokrycie dachu- dachówka holenderka.

Kamienice nr 5 i 7 zostały wpisane do rejestru zabytków 30.10.1957r.

Wszelkie prace projektowe i roboty budowlane należy przeprowadzić zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi.

Inwestor posiada inwentaryzację architektoniczno-budowlaną kamienicy nr 9 stanowiącej przedmiot Zamówienia.

Inwestor posiada Lokalny Program Rewitalizacji Dobrego Miasta na lata 2005-2008 z aktualizacją na lata 2007-2015r.

Inwestor posiada zalecenia konserwatorskie do projektowania remontu generalnego i zmiany sposobu użytkowania kamienic mieszkalnych przy ul. Sowińskiego 5-17 w Dobrym Mieście oraz zagospodarowania terenu przylegającego do nich na potrzeby usług kulturalno-rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą „Domu Środowisk Twórczych”.

Inwestor jest w posiadaniu wypisu i wrysu z planu miejscowego zatwierdzonego Uchwałą nr XXXVI/245/04 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dn. 29 grudnia 2004r. pod nazwą „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobrego miasta w rejonie ulic : Kościuszki, Grunwaldzkiej, Malczewskiego, Orla Białego, Saperów, Sowińskiego i Legionów”.

2.3 Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Rewitalizacja kamienic nr 5 i 7 polega na przystosowaniu parteru i piętra budynków do pełnienia funkcji muzealnej czyli gromadzenia i udostępniania dzieł sztuki i przedmiotów

kultury materialnej. Zakres gromadzonych zbiorów będzie dotyczył historii oraz kultury regionu (dawne mapy, plany miasta, fotografie i fotokopie zabytkowych obiektów i starych dokumentów). W budynkach będą również organizowane wystawy malarstwa, grafiki oraz tkaniny artystycznej.

Rewitalizacja ma na celu renowację budynków o wartości architektonicznej i znaczeniu historycznym oraz przystosowanie budynku i jego funkcji na cele turystyczne i kulturalne.

Obiekty należy poddać zabiegom konserwatorskim powstrzymującym procesy destrukcyjne oraz przywracającym pierwotną formę kamienicy.

2.3.1 Projektowane zmiany funkcjonalne budynku

PIWNICA – kamienica nr 5

Bez zmian.

PARTER i I PIĘTRO – kamienica nr 5 i 7

Wszystkie pomieszczenia na parterze i I piętrze będą spełniały funkcje turystyczno-muzealne z przestrzeniami ekspozycyjnymi.

W kamienicy nr 5 przewidziano salę multimedialną dzięki której osoby niepełnosprawne będą mogły „wirtualnie” obejrzeć zbiory dostępne na I piętrze. W tym celu przewidziano dwa stanowiska z ekranami i panelami dotykowymi.

Aby osoba niepełnosprawna mogła dostać się do budynków projektuje się pochylnię przy kamienicy nr 5.

W zależności od potrzeb sale muzealne należy wyposażyć w gabloty wystawiennicze pulpitarne, prostopadłościowe, wiszące oświetlone oraz zastosować systemy podwieszeń do obrazów, zdjęć i grafiki.

Budynki w poziomie parteru i I piętra należy skomunikować poprzez wykucie otworów w ścianach. W przypadku różnicy poziomów między jednym a drugim budynkiem na I piętrze należy wykonać podejście ze spadkiem lub przewidzieć stopnie schodowe.

PODDASZE

Wszystkie pomieszczenia na poddaszu będą spełniały funkcję magazynów na eksponaty. Pomieszczenia należy wyposażyć w zależności od potrzeb w szafy, regały i inne meble przystosowane do przechowywania cennych pamiątek.

KOMUNIKACJA

Główną komunikację w budynkach pełnią drewniane schody zabiegowe.

2.4 Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

2.4.1 Kamienica nr 5

P I W N I C A – układ pomieszczeń bez zmian.

Oznaczenie na rys.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia
0.1	Korytarz + klatka schodowa	10,3 m ²
0.2	Pom. gospodarcze	7,00m ²
0.3	Pom. gospodarcze	21,09 m ²

Razem	38,39m²
--------------	---------------------------

P A R T E R – planuje się przystosowanie pomieszczeń parteru do pełnienia funkcji muzealnej.

Oznaczenie na rys.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia
1.6	Sala nr 3	10,76 m ²
1.7	Sala audiowizualna	19,14 m ²
1.8	Korytarz + schody	6,93 m ²
Razem		36,83m²

I P I Ę T R O – planuje się przystosowanie pomieszczeń parteru do pełnienia funkcji muzealnej.

Oznaczenie na rys.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia
2.4	Sala nr 6	13,34 m ²
2.5	Sala nr 7	17,33m ²
2.6	Korytarz + schody	7,23 m ²
Razem		37,90m²

P O D D A S Z E – planuje się przystosowanie pomieszczeń poddasza na magazyny w których będą przechowywane eksponaty wystawiane na niższych kondygnacjach.

Oznaczenie na rys.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia
3.6	Magazyn na eksponaty	14,41 m ²
3.7	Magazyn na eksponaty	18,30m ²
3.8	Korytarz + schody	6,08 m ²
Razem		38,79m²

2.4.2 Kamienica nr 7

P A R T E R – planuje się przystosowanie pomieszczeń parteru do pełnienia funkcji muzealnej.

Oznaczenie na rys.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia
1.1	Korytarz + schody	6,16 m ²
1.2	Sala nr 1	12,79 m ²
1.3	Sala nr 2	21,22 m ²
Razem		40,17m²

I P I Ę T R O – planuje się przystosowanie pomieszczeń parteru do pełnienia funkcji muzealnej.

Oznaczenie na rys.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia
2.1	Korytarz + schody	5,51 m ²
2.2	Sala nr 4	15,02 m ²

2.3	Sala nr 5	21,29 m ²
Razem		41,82m²

P O D D A S Z E – planuje się przystosowanie pomieszczeń poddasza na magazyny w których będą przechowywane eksponaty wystawiane na niższych kondygnacjach.

Oznaczenie na rys.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia
3.1	Korytarz + schody	6,43 m ²
3.2	Magazyn na eksponaty	9,37 m ²
3.3	Magazyn na eksponaty	5,73 m ²
3.4	Magazyn na eksponaty	14,82 m ²
3.5	Magazyn na eksponaty	6,05 m ²
Razem		42,4m²

3. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.

3.1. 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.

3.2. 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:

3.2.1. Roboty rozbiórkowe

- wyburzenie części ścianek działowych wg dokumentacji rysunkowej;
- rozebranie obudowy konstrukcji dachu do odsłonięcia elementów nośnych konstrukcji w celu sprawdzenia ich stanu technicznego oraz nośności elementów więźby dachowej w świetle obowiązujących Norm;
- rozebranie części podłóg – zdjęcie zniszczonych i zagrzybiałych desek;
- demontaż stolarki okiennej i drzwiowej (wskazane przez Konserwatora elementy stolarki do renowacji);
- usunięcie zniszczonych i położonych na źle przygotowanym podłożu tynków;
- usunięcie starej glazury;
- rozbiórka schodów drewnianych;
- demontaż istniejących obróbek blacharskich;
- usunięcie istniejącej podbitki drewnianej;
- rozbiórka kominów ponad połacią dachową;

- demontaż urządzeń sanitarnych.

3.2.2. Roboty konserwatorskie

Zakres wstępnie przewidywanych robót konserwatorskich:

- Wykonanie ekspertyzy stanu zachowania obiektów, uwzględniającej obowiązywanie przy projektowaniu adaptacji priorytetu zachowania w jak największym stopniu oryginalnej substancji zabytkowej oraz jej wyeksponowania;
- Przeprowadzenie konserwatorskich badań nawarstwień malarskich oraz składu zapraw zabytków nieruchomych objętych inwestycji. Ustalenie przemian kolorystycznych elewacji z ustaleniem chronologii kolejnych fazy kolorystycznych oraz ustalenie przemian kolorystycznych tynków wewnętrznych i wyposażenia wnętrz;
- Usunięcie powłok farb elewacyjnych z powierzchni tynków metodą piaskowania lub metodą chemiczną;
- Odkucie najbardziej zniszczonych i zasolonych partii tynku, zwłaszcza w dolnej części elewacji;
- Dezynfekcja tynku w miejscach porażonych korozją biologiczną;
- Wykonanie tynków renowacyjnych w miejscach o szczególnie wysokim zasoleniu
- Wykonanie zewnętrznej warstwy tynku barwionego;
- Scalenie kolorystyczne przebarwień.

3.2.3. Roboty budowlane

3.2.3.1 Zamurowania

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

3.2.3.2 Wykonanie ścian działowych

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

3.2.3.3 Wzmocnienie ścian zewnętrznych

Ściany budynku należy odsuszyć i odsolić.

Po dokładnej ocenie stanu technicznego budynku może okazać się że konieczna będzie wymiana zdestruowanych cegieł pod tynkami gdyż z powodu korozji biologicznej i chemicznej (sole) utraciły one swą pierwotną wytrzymałość.

Poza tym należy uzupełnić wypłukaną zaprawę oraz przemurować nadmiernie zniszczone partie murów.

3.2.3.4 Wzmocnienie istniejących stropów

Należy zrobić odkrywki na podstawie których będzie można sprawdzić przekroje belek drewnianych oraz sprawdzić nośność stropów. W przypadku gdy nośność stropów będzie przekroczona należy wzmocnić strop poprzez dołożenie dodatkowych belek i wymianę istniejących elementów silnie skorodowanych biologicznie na nowe.

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

Istniejące elementy stropu nadające się do eksploatacji przed impregnacją należy osuszyć, odgrzybić i oczyścić.

3.2.3.5 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.

3.2.3.6 Schody wewnętrzne

Istniejące schody drewniane nie spełniają obecnie obowiązujących warunków Technicznych i są w złym stanie. Na podstawie szczegółowych rysunków inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej należy odtworzyć detal istniejących drewnianych schodów zabytkowych i wymienić je na nowe.

3.2.3.7 Wzmocnienie konstrukcji dachowej

Należy sprawdzić stan techniczny więźby dachowej i nośność elementów konstrukcji w świetle obowiązujących obecnie Norm. W tym celu należy odkryć elementy więźby dachowej sprawdzić przekroje elementów nośnych oraz ocenić czy elementy są silnie skorodowane i nie wymagają wymiany na nowe.

Ocenia się wstępnie że około 30 % elementów więźby będzie wymagało wymiany.

Na podstawie obliczeń statycznych ustalić sposób wzmocnienia więźby dachowej.

Elementy drewniane należy zaimpregnować preparatem chroniącym przed korozją biologiczną oraz zapewniającym ochronę p.pożarową np. FOBOS M4.

Istniejące elementy więźby nadające się do eksploatacji przed impregnacją należy osuszyć, odgrzybić i oczyścić.

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

Pokrycie dachowe wymienić na nowe z ewentualnym wykorzystaniem istniejących dachówek nadających się do dalszej eksploatacji.

Podbitka dachowa do wymiany na wzór istniejącej.

Elementy drewniane zabezpieczyć papą na stykach z murem, stalą lub betonem.

3.2.3.8 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.

3.2.3.9 Izolacje przeciwwilgociowe

W piwnicy przewidziano założenie izolacji przeciwwilgociowej poziomej oraz pionowej.

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 zagrzybenia 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.

Wykonać izolację przeciwwilgociową podłogi na gruncie z dwóch warstw papy termozgrzewalnej.

Podłogi zaizolować przeciwwilgociowo folią budowlaną 0,2 mm.

W pomieszczeniach mokrych (łazienki, WC) zastosować izolację przeciwwilgociową „SUPERFLEX”, następnie wyłożyć terakotę na kleju elastycznym.

W dachu stosować papę ułożoną na deskowaniu pełnym oraz paroizolację z foli PE.

3.2.3.10 Izolacje cieplne

Dach ocieplić wełną mineralną gr. 25 cm pozostawiając min. 3 cm przestrzeni wentylacyjnej.

Decyzja o ociepleniu dachu jest zależna od warunków wydanych przez Konserwatora.

Należy również ocieplić i zaizolować akustycznie stropy w budynku. Z rysunków inwentaryzacji wynika że obecnie istniejąca warstwa ocieplenia w stropie to 20 cm wełny mineralnej – należy to sprawdzić robiąc odkrywkę. W zależności od tego w jaki sposób i jakim materiałem jest ocieplony rzeczywiście strop podjąć decyzję o ewentualnej wymianie materiału izolacyjnego lub o zwiększeniu grubości warstwy izolacji.

3.2.3.11 Izolacje ogniochronne

Wszystkie elementy drewniane zaimpregnować środkami ochrony przeciwpożarowej.

3.2.3.12 Stolarka okienna

Okna drewniane, skrzynkowe – wszystkie do wymiany.

Powtórzyć istniejącą formę wymienianej stolarki.

Współczynnik przenikania dla szyb $U_{MAX} \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ dla całych okien $U_{max} \leq 1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$.

3.2.3.13 Stolarka drzwiowa

Istniejącą stolarkę drzwiową wymienić całkowicie.

Drzwi zewnętrzne – drewniane, powtórzyć istniejącą formę wymienianych drzwi.

Drzwi wewnątrzlokalowe, drewniane, powtórzyć istniejącą formę wymienianych drzwi.

Drzwi do łazienek, drewniane z otworami wentylacyjnymi.

3.2.3.14 Obróbki blacharskie

Istniejące obróbki blacharskie do wymiany na nowe z blachy miedzianej.

3.2.3.15 Opaski odwadniające

Wkoło budynków wykonać betonową opaskę odwadniającą szerokości 60 cm.

3.2.4. Roboty wykończeniowe

3.2.4.1. Tynki wewnętrzne

Należy dokonać przeglądu stanu zachowania tynków. Wszystkie słabe partie – wykruszające się lub mogące się wykruszyć po lekkim zruszeniu dłutem należy usunąć do „zdrowego”

podłoża.

Przewidziano wymianę ok 70% istniejących tynków wewnętrznych, na tynki wapienne odpowiadające tynkom istniejącym. Tynki nakładać na prawidłowo przygotowane podłoża

3.2.4.2.Podłogi i posadzki

Na parterze posadzka ceglana.

W WC terakota.

Na I piętrze podłoga z desek.

Zakłada się wymianę około 60 % istniejących desek podłogowych.

3.2.4.3.Wykończenia ścian

Powierzchnie ścian wyrównać i pomalować farbą emulsyjną. Na klatkach schodowych i w korytarzach do wysokości 1,5 m lamperia.

W WC glazura do wysokości 1,8m

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

3.2.4.4.Tynki zewnętrzne

Przewidziano renowację 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.

3.2.4.5.Wyposażenie pomieszczeń

Przykładowa aranżacja sal muzealnych na rys. architektury.

3.2.5. Instalacje wewnętrzne

W budynku przewidziano wymianę instalacji :

- elektrycznej;
- sanitarnej;
- gazowej.

Nowoprojektowane instalacje :

- ogrzewanie : przewiduje się ogrzewanie budynku piecem gazowym. Istniejące piece kaflowe do zachowania i renowacji;
- teletechniczna – obiekt monitorowany, Internet, instalacja sieci komputerowej.

3.3. 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.

II. Część informacyjna.

1. Informacje ogólne.

Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie działek nr 323 i 324 w obrębie 2 oraz, że posiada dokumenty potwierdzające to prawo.

Działki w obrębie 2 nr 323 i 324 są 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 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 Miejscowego 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;
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulic : Kościuszki, Grunwaldzkiej, Malczewskiego, Orła Białego, Saperów, Sowińskiego i

Legionów zatwierdzony uchwałą nr XXXVI/245/04 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dn. 29 grudnia 2004r.

- Zalecenia konserwatorskie do projektowania remontu generalnego i zmiany sposobu użytkowania kamienic mieszkalnych przy ul. Sowińskiego 5, 7, 9 ,11 , 15 i 17 w Dobrym Mieście oraz zagospodarowania terenu przylegającego do nich na potrzeby usług kulturalno-rekreacyjnych z zielenia towarzyszącą „Domu Środowisk Twórczych”;
- Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana z orzeczeniem o stanie technicznym;

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