

# **PROGRAM**

## **FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY**

**Rewitalizacja zabytkowych kamienic w ciągu ulicy Sowińskiego, placu Św. Katarzyny  
Aleksandryjskiej wraz z zagospodarowaniem przyległego terenu.**

**Nazwa zadania:** Projekt zagospodarowania terenu

**Lokalizacja:** Dobre Miasto, ul Sowińskiego

**Działki w obrębie 2:** 321/1; 321/2; 322/1; 322/2; 330;

CPV: 45212120-3 - parki

CPV: 45233251-3 - wymiana nawierzchni

CPV: 29835000-1 - wyposażenie parków i placów zabaw

**ZAMAWIAJĄCY:** Urząd Miejski w Dobrym Mieście

ul. Warszawska 14

11-040 Dobre Miasto

**OPRACOWUJĄCY:** Pracownia Projektowa AKON

10-672 Olsztyn, ul. Elbląska 125

10-622 Olsztyn, ul. Koszalińska 10-12

Opracowano: listopad 2011

## Spis zawartości

I.	Część opisowa .....	3
1.	Opis ogólny przedmiotu zamówienia.....	3
1.1.	Charakterystyczne parametry określające zakres robót. ....	4
1.2.	Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia .....	4
1.3.	Uwarunkowania konserwatorskie.....	6
1.4.	Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe .....	7
2.	Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.....	9
2.1.	Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych .....	9
2.2.	Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych odpowiadających zawartości ST .....	11
II.	Część informacyjna.....	12
1.	Informacje ogólne.....	12
2.	Zgodność zamierzenia budowlanego z polityką lokalną .....	13
3.	Inne posiadane dokumenty i informacje.....	13
3.1.	Dokumenty. ....	13
3.2.	Dodatkowe wytyczne inwestorskie.....	13

## **I. Część opisowa**

### **1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie projektu rewitalizacji placu Św. Katarzyny Aleksandryjskiej oraz zagospodarowanie terenu przyległego do kamienic przy ul. Sowińskiego nr 5-17 w Dobrym Mieście.

Opracowanie projektowe powinno obejmować następujące elementy:

- Przebudowa chodników;
- Przebudowa i budowa schodów i pochylni dla niepełnosprawnych;
- Przebudowa oświetlenia elektrycznego;
- Budowa oświetlenia gazowego;
- Rozbiórka istniejącej fontanny;
- Budowa nowej fontanny;
- Remont średniowiecznych murów obronnych;
- Budowa nowych murów na kształt średniowiecznych;
- Podświetlenia:
  - fontanny
  - Baszty Bocianie
- Wymiana ławek parkowych i koszy na śmieci;
- Propozycja miejsc na drewniane stragany handlowe;
- Rozbudowa istniejącego szaletu publicznego z dostosowaniem go dla osób niepełnosprawnych;
- Budowa zaplecza obsługującego fontannę;
- Odtworzenie uliczki Sowińskiego z chodnikiem;
- Budowa cieków wodnych odwadniających ul. Sowińskiego i plac przed kamienicami;

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.

▪ <b>teren objęty opracowaniem</b>	<b>6508,95 m<sup>2</sup></b>
▪ projektowana fontanna (nawierzchnia z płyt granitowych szlifowanych)	48,00 m <sup>2</sup>
▪ obiekty kubaturowe istniejące	447,59 m <sup>2</sup>
▪ zieleń na terenach wypłaszczonych	1537,31 m <sup>2</sup>
▪ zieleń skarpowa	340,72 m <sup>2</sup>
▪ projektowana ul. Sowińskiego oraz alejka parkowa wzdłuż kamienic, na styku z placem Św. Katarzyny Aleksandryjskiej (kamień polny, kocie łby)	349,90 m <sup>2</sup>
▪ alejki parkowe – kostka granitowa jasny szary (11x13cm)	896,24 m <sup>2</sup>
▪ place – kostka granitowa ciemny szary/grafit (4x6cm)	548,12 m <sup>2</sup>
▪ place – płyta granitowa płomieniowana (100x100cm)	2062,15 m <sup>2</sup>
▪ średniowieczne mury do renowacji (w rzucie poziomym o różnej wysokości max. do 4,5)	61,14 m <sup>2</sup>
▪ nowy mur, pomiędzy kamienicami nr 7 i 9, z bramą na kształt średniowiecznego (w rzucie poziomym)	2,54 m <sup>2</sup>
▪ projektowane obiekty (przewidziane utwardzenie pod scenę, rozbudowa szaletu publicznego, zaplecze zasilające i obsługujące fontannę)	215,24 m <sup>2</sup>

### 1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Teren objęty opracowaniem znajduje się w rejonie kamienic przy ul. Sowińskiego nr 5-17 oraz Baszty Bocianiej w Dobrym Mieście. Jego granicę od strony wschodniej oraz południowo wschodniej stanowi Rzeką Łyna, od strony południowo-zachodniej oraz zachodniej ograniczony jest ulicą Orła Białego. Granicę północną określa ulica Malczewskiego oraz zabudowa do niej przyległa.

Teren objęty opracowaniem przyległy jest do zabytkowych kamienic nr 5-17 przy ul. Sowińskiego, ustawionych szeregowo. Na końcu owego szeregu, na styku z Rzeką Łyną widnieje Baszta Bociania. Baszta połączona z kamienicami pozostałością muru miejskiego.

Obecnie, po południowo-zachodniej stronie kamienic, teren wykorzystywany jest, jako park miejski i według Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wraz z kamienicami należy do strefy ochrony konserwatorskiej „B1” oraz strefy ochrony archeologicznej „W”. Północno-wschodnia strona jest niezagospodarowana – wg Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego należy do strefy ochrony konserwatorskiej „B2” i „B3”. Zachodni brzeg Rzeki Łyny należy do zasięgu korytarza

ekologicznego.

Strefa ochrony konserwatorskiej „B1” – strefa pełnej ochrony zachowania wartości zespołu obiektów i układu urbanistyczno – krajobrazowego.

Strefa ochrony konserwatorskiej „B2” i „B3” – strefa ochrony układu urbanistyczno – krajobrazowego oraz zachowanych obiektów z końca XIX i początku XX wieku wpisanych do ewidencji zabytków.

Strefa ochrony archeologicznej „W” – w tej strefie wszelkie prace ziemne związane z realizacją inwestycji należy poprzedzić ratowniczymi badaniami archeologicznymi; realizacja inwestycji w granicach strefy archeologicznej „W” wymaga uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków szczegółowego zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych.

### Stan istniejący:

Nawierzchnia ścieżek parkowych z kostki betonowej z obrzeżami betonowymi, a wzdłuż rzeki Łyna nawierzchnia naturalna, ziemna.



Fot.1 Nawierzchnia z kostki betonowej



Fot.2. Nawierzchnia naturalna

Ośią kompozycyjną całego założenia stanowią zabytkowe kamienice wzdłuż ul. Sowińskiego. Na końcu osi kompozycyjnej znajduje się dominanta – średniowieczna Baszta Bociania. Obiekty włączone do aranżacji parkowej.



Fot.3. Średniowieczne kamienice i dominanta – Baszta Bociania

W ramach opracowywania projektu należy przeprowadzić badania podłoża gruntowych w miejscach posadowienia poszczególnych budowli lądowych i wodnych,

badania archeologiczne dotyczące nawierzchni parkowych i umocnienia brzegów rzeki oraz 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.

### **1.3. Uwarunkowania konserwatorskie.**

Teren w obrębie ul. Sowińskiego nr 5-17 w Dobrym Mieście leży w strefie ochrony konserwatorskiej. Baszta „Bociana” z otoczeniem 50-100m (działka nr 321) została wpisana do rejestru 3 września 1968 roku, nr rejestru A-1150.

Warmińsko – Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał ogólne warunki konserwatorskie dla ww. inwestycji na działkach będących własnością Gminy Dobre Miasto, którym należy podporządkować działania inwestycyjne podejmowane na Terenie wpisanym do rejestru zabytków oraz objętym ochroną w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto terenów w rejonie ul. Sowińskiego.

Szczegółowe zalecenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczące przedmiotowej inwestycji, zawarte są w piśmie z dnia 04.02.2010 r. (IZNR(ms)414-10/10):

„ (...) 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 (...);
3. przeprowadzenie konserwatorskich badań nawarstwień malarskich oraz składu zapraw zabytków nieruchomych objętych inwestycją (tj. murów obronnych oraz kamienic przy ul.Sowińskiego 5-17)(...).
4. Przeprowadzenie badań architektonicznych muru obronnego oraz kamienic (...);
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.
6. Występowanie odnalezionych w ramach badań archeologicznych reliktyw architektonicznych należy uczynić w zagospodarowaniu terenu.
7. Remont i adaptację ww. zabytkowego zespołu z murem obronnym należy przeprowadzić w sposób, który nie wpłynie na negatywne zachowanie substancji zabytkowej oraz umożliwi wyeksponowanie wartości zabytku (wyeksponowanie muru obronnego, pierwotnych walorów elewacji kamienic). (...).

8. W obiektach należy stosować tradycyjne materiały i rozwiązania budowlane, wynikające z pierwotnie użytych w zabytkach rozwiązań materiałowych (...).
9. 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.
10. 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.
11. 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 we właściwym projekcie technicznym.”

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

**W przypadku odsłonięcia lub odnalezienia nieznanymi historycznymi elementami architektonicznymi lub odkrycia przedmiotów, które mogą stanowić znalezisko archeologiczne należy niezwłocznie powiadomić Zamawiającego, Państwową Służbę Ochrony Zabytków i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.**

#### **1.4. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe**

Opracowanie projektowe powinno zapewnić:

- Rewitalizację terenu przy uwzględnieniu potrzeb mieszkańców miasta oraz potrzeb związanych ze wzmożonym ruchem turystycznym w okresie wiosenno-letnim;
- dostosowanie terenu i obiektów w nim zlokalizowanych do wymagań konserwatorskich (uwzględnienie odkryć archeologicznych i konserwatorskich);
- zachowanie charakteru parku z poszanowaniem zachowanego starodrzewu, grup krzewów, i elementu wodnego;
- dostosowanie terenu dla potrzeb osób niepełnosprawnych chyba, że szczególne warunki terenowe miejscowo uniemożliwią takie dostosowanie;

#### **1.4.1. Zieleń**

##### **a) Rewaloryzacja zieleni**

- Poszanowanie zachowanego układu przestrzennego zieleni;
- Prace pielęgnacyjno - sanitarne porządkujące drzewostan;
- Selektywna wycinka samosiewów, roślinności drzewiastej;

##### **b) Nowe nasadzenia – wg odrębnego opracowania.**

- Podstawę nowych nasadzeń powinny stanowić rośliny wykorzystywane w historycznych parkach krajobrazowych.

#### **1.4.2. Woda**

##### **a) Rzeka Łyna**

- Uporządkowanie zieleni wzdłuż linii brzegowej rzeki;
- Umocnienie brzegów Łyny wg odrębnego opracowania – program regulacji rzeki;

##### **b) Fontanna**

- Usunięcie starej fontanny;
- Budowa nowej fontanny multimedialnej;

#### **1.4.3. Komunikacja**

##### **a) Alejki i place spacerowe**

- Budowa sieci alejek i placów spacerowych;

##### **b) ulica Sowińskiego i alejka wzdłuż kamienic**

- Budowa ciągów: pieszego wzdłuż kamienic na styku z placem Św. Katarzyny Aleksandryjskiej oraz jezdni – ul. Sowińskiego 5-17;

#### **1.4.4. Oświetlenie**

##### **a) Wymiana oświetlenia parkowego na:**

- gazowe – wzdłuż ul. Sowińskiego,
- elektryczne współczesne – teren przed kamienicami,
- elektryczne na kształt zabytkowych – plac Św. Katarzyny Aleksandryjskiej;

##### **c) Oświetlenie akcentujące – podświetlenie fontanny oraz średniowiecznej Baszty Bocianie;**

#### **1.4.5. Mała architektura**

##### **a) Ławki parkowe**

- okazjonalne



- współczesne, ustawiane okazjonalnie przed sceną, , niezamocowane do podłoża;
- lokalizacja: przed sceną w odpowiedniej liczbie;
- podłoże pod ławki – utwardzone.
- współczesne
  - współczesne, podstawa betonowa, trwale zamocowane do podłoża;
  - lokalizacja: na terenie przy alejce wzdłuż rzeki Łyny w odpowiedniej liczbie;
  - podłoże pod ławki – utwardzone.
- indywidualne
  - współczesne, podstawa betonowa, trwale zamocowane do podłoża;
  - lokalizacja: na placach na całym terenie w odpowiedniej liczbie;
  - podłoże pod ławki – utwardzone.

#### **b) kosze na śmieci**

- współczesne, trwale zamocowane do podłoża, w odpowiedniej liczbie,
- lokalizacja: na terenie całego obszaru wzdłuż alejek i na placach spacerowych;

#### **c) Fontanna multimedialna**

- fontanna muzyczno – świetlna – zasilenie elektryczne;
- lokalizacja: przy Baszcie Bocianiej;
- poziom powierzchni fontanny w poziomie terenu
- budowa maszynowni;
- budowa zamkniętego obiegu wody;
- pompy sterowane komputerowo.

#### **d) Stragany handlowe**

- drewniane, tymczasowe, okazjonalne;
- lokalizacja: na terenie placów;

## **2. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.**

### **2.1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych**

#### **2.1.1. Zieleni**

Wymagania zamawiającego odnośnie zieleni parkowej dotyczą :

- Poszanowanie zachowanego układu przestrzennego zieleni;

- Prace pielęgnacyjno - sanitarne porządkujące drzewostan;
- Selektywna wycinka samosiewów, roślinności drzewiastej;
- Nowe nasadzenia – wg odrębnego opracowania wykonanego przez specjalistę do spraw zieleni Andrzeja Saka w marcu 2010r.
- Podstawę nowych nasadzeń powinny stanowić rośliny wykorzystywane w historycznych parkach krajobrazowych.

### **2.1.2. Wody**

Wymagania zamawiającego odnośnie wód parkowych dotyczą:

- Uporządkowanie zieleni wzdłuż linii brzegowej rzeki;

### **2.1.3. Komunikacja**

Wymagania zamawiającego odnośnie komunikacji:

#### **a) Alejki i place spacerowe**

- Budowa sieci alejek i placów spacerowych;
- Odtworzenie ul. Sowińskiego z chodnikiem i alejki wzdłuż kamienic na styku z placem Św. Katarzyny Aleksandryjskiej;
- Nawierzchnie odtwarzanych alejek zaprojektować w nawiązaniu do nawierzchni historycznej;

### **2.1.4. Oświetlenie**

Projekt oświetlenia parku powinien zawierać:

- Wymianę istniejących linii kablowych i budowę nowych uzupełniających na terenie całego parku;
- Wprowadzenie niewielkiej ilości stylowych gazowych latarni ulicznych wzdłuż ul. Sowińskiego;
- Wprowadzenie stylowych latarni parkowych na kształt zabytkowych: w miejsce istniejących i jako nowe punkty oświetleniowe na placu Św. Katarzyny Aleksandryjskiej. Latarnie metalowe lub żeliwne, wyglądem harmonizujące z elementami małej architektury, klosze latarni - nietłukące.
- Wprowadzenie współczesnych latarni parkowych: jako nowe punkty oświetleniowe na placu przed kamienicami. Latarnie metalowe lub żeliwne, wyglądem harmonizujące z elementami małej architektury, klosze latarni - nietłukące.
- Oświetlenie dodatkowe poprawiające atrakcyjność parku – podświetlenie Baszty

- Bocianie, podświetlenie fontanny;
- Wymagane jest oświetlenie 2-stopniowe, należy zapewnić możliwość włączania poszczególnych zespołów w zależności od potrzeb;
- Zastosować rozwiązania energooszczędne, zapewniające wymagane normami parametry oświetleniowe, wilgotnościowe i inne.

### **2.1.5. Mała architektura**

Wymagania Zamawiającego dotyczące małej architektury.

#### **a) Ławki parkowe współczesne i indywidualne, kosze na śmieci**

- podłoże pod ławki - utwardzone tak jak alejki i place spacerowe;
- podstawa ławek betonowe, siedziska z oparciem – drewniane;
- kosze stojące, dopasowane stylistycznie do ławek, odporne na warunki atmosferyczne, łatwe w czyszczeniu i konserwacji.

#### **b) Ławki parkowe okazjonalne**

- ustawiane okazjonalnie, tymczasowo przed sceną;
- podłoże pod ławki – utwardzone tak jak place spacerowe;
- siedzisko bez oparcia drewniane na profilach stalowych;

#### **c) Fontanna multimedialna**

- lokalizacja: przy Baszcie Bocianie;
- fontanna muzyczno – świetlna – zasilenie elektryczne;
- kolorystyka podświetlenia – tak jak kolory w herbie Dobrego Miasta;
- poziom powierzchni fontanny w poziomie terenu
- budowa maszynowni;
- budowa zamkniętego obiegu wody;
- pompy sterowane komputerowo;

#### **d) Stragany handlowe**

- wykonane z materiałów naturalnych, ustawiane tymczasowo, okazjonalnie;

## **2.2. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych odpowiadających zawartości ST**

Projektant opracuje Szczegółowe Specyfikacje Techniczne wykonania i odbioru robót - odpowiednio dla projektu rewaloryzacji parku.

Wykonanie robót powinno być zgodne z obowiązującymi normami i przepisami polskiego prawa. Wytyczne materiałowe podano w pkt.2.1. niniejszego opracowania.

## **II. Część informacyjna.**

### **1. Informacje ogólne.**

Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie działek w obrębie 2 o nr ewid. 321/1, 321/2, 322/1, 322/2, 330 oraz, że posiada dokumenty potwierdzające to prawo.

Działki w obrębie 2 nr: 321/1, 321/2, 322/1, 322/2, 330 są własnością Gminy Dobre Miasto.

Zamawiający dostarczy oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie wymienionych działek wraz z dokumentami potwierdzającymi to prawo do dnia podpisania umowy na wykonanie zadania projektowego. Stosowne oświadczenie stanowi załącznik do PFU (załącznik nr3).

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);
- ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (Dz.U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. 2001 Nr 115 poz. 1229, z późn. zmianami);
- 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 ramach prac projektowych należy przeprowadzić badania podłoży gruntowych w miejscach posadowienia poszczególnych obiektów, badania archeologiczne oraz 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.**

- 3.1.1. Mapa sytuacyjno-wysokościowa .
- 3.1.2. Uchwała Nr XXXVI/245/04 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 29 grudnia 2004r.
- 3.1.3. Wytyczne programowe i uzgodnienia z inwestorem.
- 3.1.4. Zalecenia konserwatorskie.

### **3.2 Dodatkowe wytyczne inwestorskie.**

Wszelkie pozostałe materiały wyjściowe do projektowania, a więc ekspertyzy, badania, w tym badania geologiczne, sondáže 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