

## Wytyczne do projektowania

Przedmiotem zamówienia jest zadanie pn.:

### **„Wykonanie niezbędnych badań oraz opracowanie dokumentacji technicznej rewaloryzacji zabytkowego budynku pokoszarowego wraz z zagospodarowaniem terenu”**

#### **Podstawowe parametry budynku**

Budynek położony w Działdowie przy ul. Grunwaldzkiej 5, nie użytkowany, po byłych koszarach wojskowych został wybudowany pod koniec XIX w. Powyższy obiekt wpisany został do Wojewódzkiej ewidencji Obiektów Zabytkowych (A-4364) w dniu 26.10.2005 r. Położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej (MPZP).

- powierzchnia zabudowy 1221,70 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa 3 693,70 m<sup>2</sup>,
- kubatura - 16 776,8 m<sup>3</sup>

#### **Zagospodarowanie terenu obejmuje działki:**

- działkę nr 105/4 o powierzchni – 7 115 m<sup>2</sup>,
- działkę nr 105/7 o powierzchni – 3 489 m<sup>2</sup>.

#### **Opis obiektu**

Budynek wzniesiony w roku 1886 według projektu typowego dla pruskich obiektów koszarowych. Skrzydła boczne trójkondygnacyjne podpiwniczone, skrzydło środkowe dwu i pół kondygnacyjne niepodpiwniczone. Wykonany w konstrukcji mieszanej. Większość ścian zbudowana w szkielecie drewnianym wypełnianym cegłą kanałowa, stropy nad parterem, i piętami. Drewniana również więźba dachowa. Fundamenty murowane z kamienia polnego. Klatki schodowe oraz fragmenty elewacji południowo-wschodniej wraz z przylegającymi do nich ścianami poprzecznymi murowane. Biegi schodowe z bloków granitowych. Nad piwnicami stropy ceglane, odcinkowe na belkach stalowych.

Na początku XX wieku budynek powiększono w kierunku obecnej ul. Grunwaldzkiej. Nowa część została wniesiona już całkowicie w konstrukcji murowanej z cegły pełnej, ze stropami ogniotrwałymi. Jej gabaryty odpowiadają skrajnym skrzydłom części starszej.

#### **Stan zachowania**

Obecnie w skutek długotrwałego zalewania wodą deszczową oraz korozji biologicznej części budynku wykonane w konstrukcji szkieletowej znajdują się w stanie katastrofy budowlanej. Zawaliła się większość drewnianych stropów, ściany zewnątrz również są częściowo zawalone lub znacznie wychylone. W stosunkowo dobrym stanie zachowały się natomiast murowane części obiektu tj. klatki schodowe i piwnice części starszej oraz nowsze skrzydło budynku. Również one wymagają jednak pilnych robót zabezpieczających, w szczególności wykonania nowych dachów.

#### **Założenia projektowe**

W projekcie założono zachowanie bądź odtworzenie historycznej bryły budynku koszarowego/obozowego. Ze względu na opisany wyżej stan zachowania substancji zabytkowej i możliwość jej dalszego fizycznego istnienia w różnych częściach obiektu założono odmienne potraktowanie ich w projekcie.

##### **a) Najstarsza część obiektu wzniesiona w konstrukcji szkieletowej**

W tej części obiektu założono zachowanie istniejących murowanych fundamentów i piwnic, klatek schodowych, oraz murowanych fragmentów elewacji południowo-wschodniej. W przypadku

elementów budynku wykonanych w konstrukcji drewnianej założono ich rozbiórkę a następnie odtworzenie elewacji w formie historycznej z wykorzystaniem elementów nadających się do dalszej eksploatacji. Zachowane w dobrym stanie elementy wewnętrznej konstrukcji i wyposażenia obiektu mają zostać wyeksponowane w odtworzonej kubaturze.

Elewacje budynku i dach mają wspierać się na nowej konstrukcji stalowej, nie przewidziano odtwarzania stropów ani podziałów wewnętrznych. Nowy dach obiektu ma zostać przeszklony, możliwe jest również częściowe przeszklenie (część środkowa) elewacji południowo-wschodniej).

W odtworzonej kubaturze przewidziano utworzenie ogrodu pamięci (ogród zimowy) z wkomponowaną weń przestrzenią o funkcji sakralnej/kontemplacyjnej. W zachowanych piwnicach przewidziano umieszczenie ekspozycji historycznej mówiącej o dziejach obozu.

#### **b) Część nowsza murowana od strony ul. Grunwaldzkiej**

W tej, najmłodszej, a zarazem najlepiej zachowanej części budynku przewidziano zachowanie będących w stosunkowo dobrej kondycji ścian wewnętrznych i zewnętrznych oraz stropów. Całkowitej wymianie ma ulec zniszczony dach wraz z konstrukcją. Wykonana ma zostać również nowa klatka schodowa łącząca wszystkie poziomy tej części budynku. W tym fragmencie budynku przewidziano wykonanie schroniska turystycznego wraz z niezbędnymi usługami towarzyszącymi.

#### **c) Otoczenie obiektu**

W projekcie założono rewaloryzację otoczenia obiektu (dawnego placu koszarowego/obozowego oraz zieleni otaczającej. Założono zachowanie dawnego placu apelowego jako przestrzeni trawiastej (mogącej służyć organizacji imprez upamiętniających). Przewidziano również odtworzenie otaczających go niegdyś alei. Założono także stworzenie na terenie niezbędnej liczby miejsc parkingowych (w tym miejsc postojowych dla autokarów) dostosowanej do nowej funkcji obiektu. Przyszły szczegółowy projekt powinien zakładać także docelową ponowną integrację działki, na której znajduje się budynek pokoszarowy/poobozowy z pozostałymi działkami wchodzącymi w skład historycznego kompleksu a dziś znajdującymi się w posiadaniu skarbu państwa i samorządów lokalnych.

**Zamawiający wymaga, aby przedmiot zaproszenia wykonany był zgodnie z wytycznymi Zamawiającego, najnowszą dostępną wiedzą oraz obowiązującymi przepisami prawa w szczególności:**

- ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 ze zmianami),
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 ze zm.),
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 130, poz. 1389 ) w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym,
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 1129 – j.t.) w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego,
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1126) w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, t.j.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- rozporządzenie Ministra Transportu budownictwa i gospodarki morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 462 z późn. zm.) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Wykonawca usługi jest zobowiązany do zapoznania się z uwarunkowaniami lokalizacyjnymi obiektu, jego otoczenia w zakresie objętym zamówieniem przed złożeniem oferty.

### **Zakres przedmiotu zamówienia:**

**I.** Projekt zabezpieczenia budynku, projekt rozbiórki elementów grożących zawaleniem, projekt napraw, wzmocnień, przemuruowań, rekonstrukcji ze wskazaniem technologii i materiałów uzgodniony z Zamawiającym i Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### **II. Badania:**

1. Badania architektoniczne.
2. Badania konserwatorskie.
3. Badania archeologiczne.
4. Inne niezbędne badania wg wymogów określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i inne organy.

### **III. Dokumentacja projektowa:**

1. Aktualizacja inwentaryzacji architektoniczno-budowlano-konserwatorskiej obiektu z uwzględnieniem stopnia zniszczenia poszczególnych jego części. (5 egz.)
2. Studium historyczne (wraz z niezbędną kwerendą archiwalną). (5 egz.)
3. Ekspertyza techniczna obiektu. (5 egz.) (badanie zawilgocenia, zasolenia, odkrywki fundamentów)
4. Projekty budowlany i wykonawczy wraz z projektami branżowymi, zagospodarowaniem terenu, wykonaniem niezbędnych przyłączy (konstrukcja, instalacje). (po 6 egz.)
5. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych. (3 egz.)
6. Kosztorys inwestorski wraz z przedmiarem. (2 egz.)
7. Ponadto projektant zobowiązany jest do wykonania we własnym zakresie badań geotechnicznych oraz mapy do celów projektowych. (3 egz.)

Kompletną dokumentację należy dostarczyć do Zamawiającego również w wersji elektronicznej edytowalnej (word, ath, dwg, pdf).

### **Ponadto należy w ofercie skalkulować następujące czynności:**

- uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień (w tym m. in. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków), wymaganych przepisami prawa niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę.
- udzielanie w imieniu Zamawiającego dodatkowych informacji oraz wyjaśnień właściwemu organowi prowadzącemu postępowanie w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę,
- udzielanie w imieniu Zamawiającego wyjaśnień dotyczących dokumentacji na etapie postępowania przetargowego na realizację przedmiotowej inwestycji,
- w przypadku podjęcia przez Zamawiającego realizacji inwestycji, sprawowanie nadzoru autorskiego zgodnie z treścią art. 20 ust. 1 pkt. 4 ustawy Prawo Budowlane.

Do przeprowadzenia procedury uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę zobowiązuje się inwestor. Procedury tej nie wlicza się do czasu wykonania dokumentacji.

**BURMISTRZ MIASTA**

**/-/ Grzegorz Mrowiński**