

# PRONOBISSTUDIO

TEMAT: **PROGRAM FUNKCJONALNO UŻYTKOWY**

**Przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i remont budynku wielofunkcyjnego wraz z zagospodarowaniem terenu**

FAZA: **PROGRAM FUNKCJONALNO UŻYTKOWY**  
LOKALIZACJA: **UL. ŻEROMSKIEGO 23-25**  
**41-902 BYTOM,**  
DZIAŁKA: **36,37,38, 108/67**  
**OBRĘB EWIDENCYJNY BYTOM**  
**JEDNOSTKA EWIDENCYJNA BYTOM**  
INWESTOR: **ŻEROMSKIEGO 23 SP. Z O.O.**

DATA: **WRZESIEŃ 2025**  
KATEGORIA: **IX,**

Główny projektant	<b>Grzegorz Pronobis</b> upr. nr 25/04/SLOKK/II w specjalności architektonicznej	
Opracował:	<b>Sylwia Widzisz- Pronobis</b> <b>Karolina Sołtysek</b> <b>Julia Lesiak</b> <b>Filip Pielot</b> <b>Paweł Witkowski</b> <b>Natalia Wzientek</b>	

Kody CPV zostały umieszczone na stronie nr 2  
Spis treści umieszczony został na stronie nr 3

CPV: **71000000-8** Usługi architektoniczne, budowlane, inżynierskie i kontrolne  
**71200000-0** Usługi architektoniczne i podobne  
**71220000-6** Usługi projektowania architektonicznego  
**71221000-3** Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych  
**45000000-7** Roboty budowlane  
**45300000-0** Roboty instalacyjne w budynkach  
**45310000-3** Roboty instalacyjne elektryczne  
**45311000-0** Roboty w zakresie okablowania oraz instalacji elektrycznych  
**45330000-9** Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne  
**45331200-8** Instalacyjne urządzenia wentylacyjnych i klimatyzacyjnych  
**45400000-1** Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych  
**45421100-5** Instalowanie drzwi i okien, i podobnych elementów  
**45421110-8** Instalowanie ram drzwiowych i okiennych  
**45421141-4** Instalowanie przegród  
**45421143-8** Instalowanie zasłon  
**45421145-2** Instalowanie rolet  
**45421146-9** Instalowanie sufitów podwieszanych  
**45421152-4** Instalowanie ścianek działowych  
**45421160-3** Instalowanie wyrobów metalowych  
**45430000-0** Instalowanie ram drzwiowych i okiennych  
**45432100-5** Kładzenie i wykładanie podłóg  
**45432111-5** Kładzenie wykładzin elastycznych  
**45432114-6** Roboty w zakresie podłóg drewnianych  
**45432120-1** Instalowanie nawierzchni podłogowych  
**45432130-4** Pokrywanie podłóg  
**45432210-9** Wykładanie ścian  
**45441000-0** Roboty szklarskie  
**45442100-8** Roboty malarskie  
**45442200-9** Nakładanie powłok antykorozyjnych  
**45443000-4** Roboty elewacyjne  
**44111400-5** Farby i okładziny ściennie  
**44112200-0** Wykładziny podłogowe  
**44112310-4** Ścianki działowe  
**44112300-1** Przegrody  
**44113330-7** Okładziny  
**31520000-7** Lampy i oprawy oświetleniowe  
**31524100-6** Oprawy oświetleniowe sufitowe

**A SPIS TREŚCI**

strona Tytułowa .....	1
A Spis Treści.....	3
B Część Opisowa – Część Formalna .....	5
B.1. Podstawa Opracowania .....	5
B.2. Przedmiot Opracowania .....	5
B.3. Zgodność Z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.....	5
B.4. Zakres Opracowania.....	5
B.5. Ogólne Uwarunkowania Historyczne .....	6
C Uwarunkowania Rewitalizacyjne .....	7
C.1. Ogólne Uwarunkowania Dla Rewitalizacji Terenu I Budynku .....	7
D Część Opisowa - Założenia Funkcjonalne Całości Inwestycji .....	9
D.1.1. Ogólna Charakterystyka.....	9
D.1.2. Założenia Funkcjonalne Zagospodarowania Terenu .....	9
D.1.3. Założenia Funkcjonalne Budynku .....	9
E Część Opisowa - Opis Stanu Istniejącego .....	11
E.1. Opis Stanu Istniejącego Terenu .....	11
E.1.1. Ogólna Charakterystyka.....	11
E.1.2. Istniejąca Zabudowa .....	11
E.1.3. Układ Komunikacyjny.....	11
E.1.4. Uzbrojenie Terenu.....	11
E.1.5. Ogrodzenie .....	11
E.2. Istniejąca Zieleń.....	11
E.2.1. Ogólna Charakterystyka.....	11
E.2.2. Inwentaryzacja Dendrologiczna .....	11
E.2.3. Ogólne Wytyczne W Zakresie Standardów Ochrony Drzewostanu I Zieleni	11
E.3. Opis Stanu Istniejącego Budynku .....	12
E.3.1. Ogólna Charakterystyka Budynku .....	12
E.3.2. Opis Budynku Oraz Ocena Stanu Technicznego .....	12
E.3.3. Konstrukcja Główna Budynku .....	12
E.3.4. Ściany Fundamentowe .....	12
E.3.5. Stropy.....	13
E.3.6. Dach .....	13
E.3.7. Elewacje I Ściany Zewnętrzne .....	13
E.3.8. Stolarka Okienna.....	13
E.3.9. Stolarka Drzwiowa.....	14
E.3.10. Klatki Schodowe.....	14
F Część Opisowa - Ogólny Opis Przedmiotu Zamówienia .....	16
F.1.1. Ogólna Charakterystyka.....	16
F.1.2. Zakres Planowanej Inwestycji Zagospodarowania Terenu .....	16
F.1.3. Zakres Planowanej Inwestycji Budynku:.....	16
F.1.4. Charakterystyczne Parametry Określające Wielkość Obiektu Lub Zakres Robót Budowlanych. ....	16
F.1.5. Aktualne Uwarunkowania Wykonania Przedmiotu Zamówienia.....	17
F.1.6. Ogólne Właściwości Funkcjonalno-Użytkowe: .....	18
F.1.7. Szczegółowe Właściwości Funkcjonalno-Użytkowe Wyrażone We Wskaźnikach Powierzchniowo-Kubaturowych Ustalone Zgodnie Z Polską Normą Pn-Iso 9836:1997 „Właściwości Użytkowe W Budownictwie. Określenie Wskaźników Powierzchniowych I Kubaturowych”, .....	18
G Część Opisowa - Opis Wymagań Zamawiającego W Stosunku Do Przedmiotu Zamówienia .....	28
G.1. Wymagania Dotyczące Dokumentacji Projektowej .....	28
G.2. Wymagania Dotyczące Zagospodarowania Terenu.....	30
G.2.1. Zakres Prac Wyburzeniowych I Demontażowych .....	30

G.2.2.	Ogólne Wytyczne .....	30
G.2.3.	Przyłącza Sieci I Instalacje Wewnętrzne .....	31
G.3.	Wymagania Dotyczące Budynku .....	32
G.3.1.	Ogólne Wytyczne .....	32
G.3.2.	Zakres Prac Wyburzeniowych I Demontażowych .....	32
G.3.3.	Prace Budowlane – Ogólna Charakterystyka .....	33
G.3.4.	Forma Budynku.....	33
G.3.5.	Struktura I Układ Funkcjonalny .....	34
G.3.6.	Elewacje .....	34
G.3.7.	Windy .....	34
G.3.8.	Ściany Zewnętrzne .....	35
G.3.9.	Ściany Wewnętrzne .....	35
G.3.10.	Ściany Działowe .....	35
G.3.11.	Wykończenie Ścian.....	36
G.3.12.	Konstrukcja Stalowa W Galerii Sztuki .....	36
G.3.13.	Dach .....	36
G.3.14.	Stropy .....	36
G.3.15.	Sufity .....	37
G.3.16.	Kominy .....	37
G.3.17.	Stolarka Okienna.....	37
G.3.18.	Stolarka Drzwiowa.....	37
G.3.19.	Izolacja Przeciwwodna I Przeciwwilgociowa:.....	37
G.3.20.	Izolacje Termiczne:.....	38
G.3.21.	Obróbki Blacharskie.....	38
G.3.22.	Konstrukcja.....	38
G.3.23.	Instalacje Wewnętrzne .....	38
G.3.24.	System Informacji Wizualnej .....	41
G.4.	Warynki Dostępności Dla Osób Z Niepełnosprawnościami .....	41
G.4.1.	Ogólna Charakterystyka.....	41
G.4.2.	Elementy Dostępności W Zakresie Zagospodarowania Terenu .....	42
G.4.3.	Dostępność Dla Budynku.....	42
G.5.	Wyposażenie Budynku .....	42
G.6.	Cechy Obiektu Dotyczące Rozwiązań Budowlano-Konstrukcyjnych I Wskaźników Ekonomicznych. ....	43
G.7.	Ogólne Warunki Wykonania Robót.....	44
G.7.1.	Część Ogólna.....	44
G.7.2.	Wymagania Dotyczące Właściwości Wyrobów Budowlanych.....	46
G.7.3.	Wymagania Dotyczące Sprzętu I Maszyn Do Wykonywania Robót Budowlanych .....	46
G.7.4.	Wymagania Dotyczące Środków Transportu .....	46
G.7.5.	Wymagania Dotyczące Właściwości Wykonania Robót Budowlanych... ..	46
G.7.6.	Kontrola, Badania I Odbiór Wyrobów .....	46
G.7.7.	Odbiór Robót Budowlanych .....	47
G.7.8.	Rozliczenie Robót.....	47
G.7.9.	Zgodność Z Programem Funkcjonalnym.....	48
G.7.10.	Wymagania Dotyczące Zagospodarowania Placu Budowy .....	48
H	Część Informacyjna .....	49
H.1.	Oświadczenie Zamawiającego Stwierdzające Jego Prawo Do Dysponowania Nieruchomościami Na Cele Budowlane:.....	49
H.2.	Przepisy Prawne I Normy Związane Z Projektowaniem I Wykonaniem Zamierzenia Budowlanego:.....	49
H.3.	Inne Posiadane Informacje I Dokumenty Niezbędne Do Zaprojektowania Robót Budowlanych, W Szczegółowości: .....	49
I	Załączniki .....	52

## **B CZĘŚĆ OPISOWA – CZĘŚĆ FORMALNA**

### **B.1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

- umowa z Zamawiającym
- wytyczne Zamawiającego
- wytyczne konserwatorskie
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego – Uchwała nr XCI/1141/24 RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU z dnia 15 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Bytomia oraz terenu położonego w rejonie ul. Wrocławskiej w Bytomiu – część 2
- UNIJNE KRYTERIA ŚRODOWISKOWE DLA ZIELONYCH ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH w zakresie mebli, budynków biurowych, konserwacji przestrzeni publicznej
- Standardy ochrony drzew, wypracowane w ramach projektu LIFE „Drzewa dla zielonej infrastruktury Europy”
- Europejskie Zasady Jakości dla interwencji o potencjalnym wpływie na dziedzictwo kulturowe
  - Inwentaryzacja budowlana budynku
  - Inwentaryzacja dendrologiczna opracowana przez mgr inż. arch. Grzegorza Pronobis
  - Projekt ochrony zieleni i Standardy zachowania drzewostanu dla opracowywanego terenu
  - wizja i pomiar w terenie
  - obowiązujące przepisy, normy i zasady sztuki budowlanej

### **B.2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest budynek zlokalizowany w Bytomiu przy ul. Żeromskiego 23-25 na działkach o numerach ewidencyjnych : **36,37,38, 108/67** wraz z zagospodarowaniem terenu.

Teren inwestycji obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 37,38

### **B.3. ZGODNOŚĆ Z MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Teren objęty opracowaniem objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XCI/1141/24 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 15 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Bytomia oraz terenu położonego w rejonie ul. Wrocławskiej w Bytomiu – część 2

Poniższy program funkcjonalno-użytkowy jest zgodny z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Niezależnie od tego Wykonawca zobowiązany jest wykonać analizę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i wykonać dokumentację projektową wszystkich etapów (budowlaną i wykonawczą) zgodnie ze wszystkimi obowiązującymi przepisami, łącznie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

### **B.4. ZAKRES OPRACOWANIA**

Zakres całości opracowania objętego umową z Zamawiającym obejmuje Program Funkcjonalno-Użytkowy terenu i budynku będących przedmiotem opracowania.

Częścią integralną materiałów przetargowych są także:

- Inwentaryzacja budowlana budynku w zasobach inwestora.
- Inwentaryzacja dendrologiczna
- Projekt ochrony zieleni
- Projekt koncepcyjny wykonany przez Pronobis Studio

#### B.5. **OGÓLNE UWARUNKOWANIA HISTORYCZNE**

Teren oraz obiekt objęty opracowaniem znajdują się w dzielnicy Śródmieściu Bytomia, w obszarze rewitalizacyjnym .

Budynek wzniesiony w 1909 roku, według projektu architekta Paula Spillera, w stylu wczesnego modernizmu z elementami secesji. Pierwszym właścicielem obiektu było Brackie Stowarzyszenie Zawodowe. Po zakończeniu II wojny światowej obiekt stał się siedzibą Komitetu Miejskiego Polskiej Zjednoczonej Partii Robotniczej.

W tym czasie przebudowano i rozbudowano górną część budynku.

Od roku 1989 budynek nie jest użytkowany. Na początku lat 90 XX w planowano przebudowę budynku na cele komercyjne – budynku banku, jednak inwestycję wstrzymano.

## C UWARUNOWANIA REWITALIZACYJNE

### C.1. OGÓLNE UWARUNKOWANIA DLA REWITALIZACJI TERENU I BUDYNKU

Zadaniem całej inwestycji jest przyczynienie się do zniwelowania szerokiego spectrum problemów społecznych, które dotyczą miasta Bytom i mieszkańców metropolii.

Różnorodność negatywnych i zidentyfikowanie potrzeb mieszkańców zjawisk powoduje, że planowane przedsięwzięcie musi odpowiadać na wiele problemów, dawać możliwość działań o różnorodnym charakterze, między innymi:

- wsparcia w działaniu przeciw wykluczeniu społecznym
- wsparcia w zakresie wyrównania różnic zawodowych dla kobiet poprzez utworzenie żłobka
- wsparcia środowiskowego dla osób starszych
- wsparcia środowiskowego dla osób z niepełnosprawnościami
- wsparcia edukacyjnego dzieci i młodzieży
- propagowania dziedzictwa kulturowego, artystycznego, historycznego
- wsparcia w zakresie rozwiązań proekologicznych, bioróżnorodności

Planowane działania dla niwelowania negatywnych zjawisk w sferze społecznej:

- utworzenie żłobka
- utworzenie świetlicy – miejsca dziedzictwa historycznego
- utworzenie miejsca spotkań i przedsięwzięć artystycznych
- utworzenie miejsca integracji społecznej – miejsca spotkań
- utworzenie przestrzeni rekreacyjnej do spędzania wolnego czasu

Planowane działania dla niwelowania negatywnych zjawisk w sferze problemów środowiskowych:

- zmiana źródeł ogrzewania dla budynku na źródła z sieci miejskiej ciepłowniczej
- zastosowanie paneli fotowoltaicznych
- Utworzenie systemu gospodarowania wodą deszczową dla wykorzystywania do podlewania terenów zielonych i wykorzystywania w toalecie
- Wykonanie energooszczędnego systemu instalacji oświetlenia zewnętrznego i wewnętrznego

Planowane działania dla niwelowania negatywnych zjawisk w sferze gospodarczej:

- Sprzedaż dzieł artystów zapraszanych do działań artystycznych
- Sprzedaż dzieł wytworzonych przez uczestników działań, warsztatów

Planowane działania dla niwelowania negatywnych zjawisk w sferze przestrzenno funkcjonalnej:

- Poprawa przestrzeni publicznej
- Utworzenie terenu rekreacyjnego do spędzania wolnego czasu – dach zielony
- Utworzenie przestrzeni do organizacji wydarzeń artystycznych
- Dostosowanie przestrzeni zewnętrznej i budynku dla osób z niepełnosprawnościami
- 

Planowane działania dla niwelowania negatywnych zjawisk w sferze technicznej:

- Naprawa stanu technicznego przestrzeni publicznej

235	<i>Przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i remont budynku wielofunkcyjnego wraz z zagospodarowaniem terenu</i>	PFU
-----	---	-----

- Naprawa stanu technicznego istniejącego budynku
- Naprawa stanu technicznego budynku zabytkowego
- Zastosowanie nowoczesnych rozwiązań infrastruktury technicznej



## **D CZĘŚĆ OPISOWA - ZAŁOŻENIA FUNKCJONALNE CAŁOŚCI INWESTYCJI**

### **D.1.1. Ogólna charakterystyka**

Całość planowanego założenia funkcjonalnego zakłada wykorzystanie istniejącej infrastruktury tj. budynku i terenu przylegającego na cele obiektu wielofunkcyjnego. Wielofunkcyjność wynika z konieczności elastycznego podejścia do zarządzania obiektem zlokalizowanym w śródmieściu miasta w aglomeracji śląsko – zagłębiowskiej.

Zmieniające się potrzeby mieszkańców ich różnorodna charakterystyka powodują, że dla zaspokojenia ich potrzeb i rozwiązywania problemów społecznych musi być nie tylko atrakcyjna architektonicznie, przyjazna funkcjonalnie, ale dać możliwość kreowania wydarzeń o różnorodnym charakterze.

### **D.1.2. Założenia funkcjonalne zagospodarowania terenu**

Obiekt zlokalizowany jest przy ul. Żeromskiego w Bytomiu i stanowi budynek stojący w pierzei powyższej ulicy. Niemniej przez swoją lokalizację jest nie tylko budynkiem w pierzei ulicy, ale znajduje się w miejscu przebiegu naturalnego ciągu pieszego z ścisłego centrum miasta do Bytomskiego Centrum Kultury, a jednocześnie znajduje się na narożu pl. Akademickiego – rekreacyjnego placu miejskiego z zielenią.

Istotne jest połączenie terenu w całość tj. utworzenie przestrzeni w poziomie kondygnacji przyziemia otwartej na przestrzeń terenu od strony ulicy Żeromskiego jak i od strony tylnej- dojścia w kierunku Bytomskiego Centrum Kultury

Dlatego przyjęto utworzenie przestrzeni przyziemia na tereny zewnętrzne, zarówno od strony ulicy Żeromskiego jak i w kierunku pl. Kari Stanek co umożliwi funkcjonalne połączenie.

### **D.1.3. Założenia funkcjonalne budynku**

Przyziemie: wielofunkcyjna przestrzeń o charakterze wystawienniczym, miejsce spotkań, działań artystycznych. Funkcje uzupełniające – pomieszczenia pomocnicze Sali dziedzictwa historycznego/ miejsca spotkań oraz pom. gospodarczo - magazynowe

Parter

Na parterze zlokalizowany zostanie żłobek oraz pomieszczenia pomocnicze.

Zagospodarowana zostanie przestrzeń pod arkadami – przy pl. Akademickim. Poprzez wydzielenie szklanymi witrynami utworzona zostanie przestrzeń pamięci, dziedzictwa historycznego, będąca jednocześnie miejsce spotkań mieszkańców.

I i II piętro

Na dwóch kondygnacjach znajdują się lokale mieszkalne. Kondygnacje te znajdują się poza zakresem planowanej inwestycji rewitalizacyjnej. Zakłada się powstanie 22 lokali mieszkalnych. Zamawiający dysponuje projektem lokali.

Wykonawca realizujący zamierzenie inwestycyjne zobowiązany jest przeprowadzić tak całość prac, aby możliwa była oddzielna realizacja części mieszkalnej budynku.

W przypadku zlecenia całości inwestycji jednemu Wykonawcy, Wykonawca zobowiązany jest rozliczać osobno prace budowlane kondygnacji I i II piętra.

III i IV piętro

W przestrzeni kondygnacji III i IV piętra utworzona zostanie galeria przedsięwzięć artystycznych sztuki. Główną przestrzenią galerii będzie dwukondygnacyjna przestrzeń główna ( część środkowa kondygnacji) (przestrzeń dwukondygnacyjna). Przestrzeń zostanie zaaranżowana w taki sposób, aby umożliwić nie tylko wernisaże wystawy, ale by była możliwość organizacji wydarzeń o zróżnicowanej charakterystyce.

Natomiast w skrzydłach bocznych planuje się pracownie artystyczne z zapleczem socjalnym możliwością noclegu dla zapraszanych gości prowadzących wydarzenia, artystów itp., zapleczem sanitarnym i kuchennym.

Na IV zlokalizowana zostanie także salka wielofunkcyjna do spotkań prelekcji itp. Przestrzeń wewnętrznych schodów III i IV piętra stanowić będzie dodatkową przestrzeń wystawienniczą.

#### Dach

Planuje się wykonanie dachu typu zielonego. Przestrzeń dachu będzie ogólnodostępną przestrzenią rekreacyjną. Pełnić też będzie funkcję terenu rekreacyjną dla żłobka.

Na dachu zostaną także zlokalizowane domki dla owadów.

## **E CZEŚĆ OPISOWA - OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO**

### **E.1. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO TERENU**

#### **E.1.1. Ogólna charakterystyka**

Teren objęty opracowaniem obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 37,38 oraz 108/67 (projektowany wjazd na działkę)

#### **E.1.2. Istniejąca zabudowa**

Na terenie znajduje się budynek będący przedmiotem opracowania.

#### **E.1.3. Układ komunikacyjny**

Budynek znajduje się bezpośrednio w pierzei ulicy. Nie ma bezpośredniego wjazdu na teren. Planuje się wykonanie wjazdu pełniącego funkcję wjazdu technicznego i awaryjnego.

Obsługa techniczna w tym np. odbiór odpadów odbywa się poprzez dojazd od strony tylnej tj od strony placu Karin Stanek.

#### **E.1.4. Uzbrojenie terenu**

Na terenie znajdują się sieci i przyłącza kanalizacji sanitarnej, przyłącza wodociągowe kanalizacji deszczowej i przyłącza elektroenergetycznego. Przyłącza sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej są niesprawne.

Wzdłuż ulicy Żeromskiego przebiegają sieci: gazowa, wodociągowa, elektroenergetyczna, teletechniczna.

Brak szczegółowych informacji o głębokości przebiegu poszczególnych sieci. Sieć wodociągową oraz gazową należy przełożyć. Dla sieci elektroenergetycznej i teletechnicznej planuje się jej pogłębienie przebiegu ze względu na budowę zejścia.

#### **E.1.5. Ogrodzenie**

Teren ogrodzony od strony tylnej, ogrodzeniem systemowym.

Ogrodzenie w średnim stanie technicznym.

### **E.2. ISTNIEJĄCA ZIELEŃ**

#### **E.2.1. Ogólna charakterystyka**

Na terenie objętym opracowaniem występuje roślinność niska i wysoka.

#### **E.2.2. Inwentaryzacja dendrologiczna**

Zamawiający posiada inwentaryzację drzewostanu. Szczegóły wg odrębnego opracowania.

Opracowany został także operat dendrologiczny z zaleceniami odnośnie zachowania zieleni.

Należy zwrócić uwagę, że drzewa posadowione są na przebiegu istniejących sieci.

Przebieg istniejących sieci oraz przypuszczalna wielkość systemów korzennych powodują, że możliwa jest kolizja sieci z systemami korzennymi.

Wszelkie prace w okolicy drzew należy prowadzić ręcznie bez uszkodzenia systemów korzennych. Po wykonaniu prac ziemnych i odsłonięciu systemów korzennych uzgodnić ostateczny przebieg sieci wymagających przebudowy przełożenia lub remontu, a także sposób prowadzenia prac.

#### **E.2.3. Ogólne wytyczne w zakresie standardów ochrony drzewostanu i zieleni**

Podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć istniejące drzewa przed uszkodzeniem.

W przypadku uszkodzenia drzew podczas prac Wykonawca zobowiązany jest do wykonania nasadzeń zastępczych.

Szczegółowe wytyczne dotyczące gospodarki drzewostanem i zasad zabezpieczenia drzew wg opracowania: Standardy ochrony drzew.

### **E.3. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU**

#### **E.3.1. Ogólna charakterystyka budynku**

Budynek jest obiektem w pierzei zabudowy ulicy Żeromskiego. Posiada kondygnację przyziemia (piwnic) oraz 5 kondygnacji, przy czym część środkowa 3 i 4 piętra stanowi dwukondygnacyjną przestrzeń.

Budynek od lat 90 XX w nie jest użytkowany.

Ostatnią pełnioną przez ten obiekt funkcją, był budynek biurowy komitetu miejskiego PZPR.

Budynek posiada 2 niezależne klatki schodowe z wejściami na zewnątrz budynku. Budynek posiada dwa numery adresowe – każde wejście na elewacji frontowej dotyczy odrębnego numeru adresowego, niemniej funkcjonalnie obiekt stanowi całość.

#### **E.3.2. Opis budynku oraz ocena stanu technicznego**

Ogólny stan budynku można ocenić jako zły. Wpłynęło na to przede wszystkim długi okres braku użytkowania i powolna degradacja tkanki budowlanej.

Ostatnie prace wykonywano na początku lat 90 XXw., a od tego czasu nie podjęto dalszych prac. Co więcej nie przeprowadzano bieżących prac naprawczych i zabezpieczających. W efekcie następowała dalsza i postępująca degradacja tkanki budowlanej.

W najgorszym stanie technicznym znajduje się dach w którym znajduje się kilka otworów powstałych w wyniku uszkodzeń spowodowanych zalewaniem.

Dodatkowo zły stan techniczny dachu z kilkoma otworami powodował dodatkowo zalewanie obiektu i jego degradację.

#### **E.3.3. Konstrukcja główna budynku**

Konstrukcja główna budynku murowana, tradycyjna. Ściany nośne zewnętrzne i wewnętrzne murowane z cegły, grubość ścian zróżnicowana. Stropu ceramiczne, Konstrukcja dachu – stropodach na ściankach kolankowych.

Budynek jest dylatowany – posiada dwie dylatacje.

Niemniej układ otworów okiennych części górnej budynku (otwory okienne w linii dylatacji) – nadbudowywanej po II wojnie światowej sugeruje jakby nadbudowa wykonana została bez dylatacji.

Wynika z tego, że budynek budowany pierwotnie posiadał 2 dylatacje do poziomu konstrukcji dachu. Potwierdzają to archiwalne zdjęcia. Budynek był zwieńczony dachem wielospadowym krytym dachówką. Być może dach pozbawiony był dylatacji.

Wykonana nadbudowa została wykonana prawdopodobnie bez dylatacji. Rytm otworów okiennych został przyjęty z pominięciem dylatacji. Powstanie dylatacji jest wtórnym wynikiem uszkodzeń i później wprowadzonych korekt

Brak dokumentacji archiwalnej powoduje, że nie można z całą pewnością potwierdzić powyższej oceny utrudnia jednoznaczne określenie historii i zakresu przebudowy.

Konstrukcja główna budynku znajduje się w średnim stanie technicznym. Występuje zróżnicowany stan techniczny poszczególnych części. Widoczne są liczne zacieki z zalewania poprzez nieszczelny i dziurawy dach.

Brak archiwalnych dokumentacji projektowych zarówno pierwotnych jak i z okresu przebudowy

Stan techniczny konstrukcji głównej powoduje, że zaleca się jak najszybsze wykonanie prac naprawczych.

#### **E.3.4. Ściany fundamentowe**

Ściany fundamentowe i piwniczne zawilgocone. Izolacja zewnętrzna szczątkowa.

Zaleca się wykonanie pełnej izolacji : izolacji ścian metodą iniekcji oraz wykonać nową posadzkę na gruncie wraz z izolacją poziomą.

Na etapie prac konieczne jest poddanie szczegółowej ocenie stanu technicznego całości fundamentów wraz z kolejnymi odcinkami odkrywanymi w trakcie prac.

#### **E.3.5. Stropy**

Stropy w konstrukcji stropów ceramicznych. Częściowo brakuje stropów.

W chwili obecnej nie ma widocznych uszkodzeń konstrukcyjnych stropów budynku. Niemniej nieszczelny od lat dach powoduje zalewanie kolejnych stropów i ich degradację.

#### **E.3.6. Dach**

Istniejący dach w konstrukcji stropodachu. Poszycie dachu z papy termozgrzewalnej.

Konstrukcja dachu w bardzo złym stanie technicznym. Występują ubytki w poszyciu, a także uszkodzenia konstrukcji dachu. Poszycie dachu na całości dachu w bardzo złym stanie technicznym.

Poprzez uszkodzenia i otwory w dachu zalewany jest budynek w czasie deszczów co powoduje dalszą degradację obiektu. Obróbki blacharskie i system orynnowania zdewastowany, z uszkodzeniami, brakami.

Całość konstrukcji dachu do demontażu i wymiany na nowy dach.

#### **E.3.7. Elewacje i ściany zewnętrzne**

Elewacja budynku wykończona tynkiem. W elewacjach widoczny jest wyraźny podział elewacji. Dolna część elewacji do poziomu 2 piętra włącznie zachowała pierwotny układ. Na elewacji widoczne podziały poziomego bonowania ( do zachowania wg ustaleń z konserwatorem.

Dwie ostatnie kondygnacje zostały przebudowane i nadbudowane w okresie późniejszym. Z powodu pominięcia dylatacji przyjęte podczas nadbudowy okna ułożone zostały w jednolitym rytmie. W trakcie prac naprawczych na początku lat 90 XXw, okna w przebiegu dylatacji zamurowano co powoduje zaburzenie rytmu, otworów okiennych ale jest konieczne dla zapewnienia bezpieczeństwa konstrukcyjnego.

Całość elewacji wykończona tynkiem w kolorze szarym. Budynek posiadał kolor szary od samego początku co potwierdzają także badania elewacji. Elewacja w złym stanie technicznym, co wynika z braku użytkowania obiektu.

Na kondygnacji parteru od strony frontowej znajdują się wejścia do budynku. Wejście główne (po stronie zachodniej – bliżej pl. Akademickiego) składa się z zestawu dwóch drzwi – każde dwuskrzydłowe. Jedne z drzwi zostały zdemonstrowane i zamurowano otwór drzwiowy. Pozostałe drzwi stanowią obecnie wejście główne. Znajdują się w bardzo złym stanie technicznym. Nad wejściem znajduje się rzeźba przedstawiająca górnika. Rzeźba znajduje się w złym stanie technicznym – z ubytkami.

Wejście po stronie wschodniej – także zamurowane.

#### **E.3.8. Stolarka okienna**

Stolarka okienna w większości zdewastowana, uszkodzona lub jej brak. Pozostała stolarka w bardzo złym stanie techniczny. Części okien brakuje. Konieczna wymiana całości stolarki.

W dolnej części budynku stolarka wykonana była z drewna, natomiast w kondygnacjach 3 i 4 piętra, czyli w części nadbudowanej w okresie powojennym, znajdowała się ślusarka aluminiowa.

Ze względu na zły stan techniczny nie ma możliwości naprawy istniejącej stolarki okiennej. Zaleca się wykonanie nowej stolarki okiennej.

Do kondygnacji 2 piętra zaleca się zastosowanie stolarki okiennej drewnianej w kolorze białym lub szarym z szkłem zespolonym dwu lub trzy komorowym ( dla zapewnienia właściwej izolacji termicznej) z podziałami wzorowanymi na podziałach pierwotnych.

Na poziomie 3 i 4 pietra należy zastosować ślusarkę aluminiową w kolorze grafitowym.

#### **E.3.9. Stolarka drzwiowa**

Stolarka drzwiowa zewnętrzna

Główne wejście do budynku stanowią dwoje drzwi, z których jedno zostały zdemonstrowane a otwór zamurowany. Drugie drzwi stanowią jedyne obecnie wejście do budynku.. Istniejące drzwi w złym stanie technicznym – z licznymi uszkodzeniami. Wobec braku drzwi sąsiednich i konieczności wykonania ich jako nowe należy rozważyć wykonanie całości drzwi zewnętrznych jako nowe.

Dodatkowe wejście do budynku w elewacji frontowej zostało także zamurowane. Brak informacji o drzwiach wejściowych. Drzwi do odtworzenia.

Stolarka drzwiowa wewnętrzna

Stolarka drzwiowa wewnętrzna została zdewastowana lub zdemonstrowana. W większości brak stolarki wewnętrznej. Drzwi które pozostały znajdują się w bardzo złym stanie technicznym. Brak możliwości wykorzystania istniejącej stolarki drzwiowej. Zaleca się wykonanie nowej stolarki

#### **E.3.10. Klatki schodowe**

Budynek posiada dwie klatki schodowe. Klatki schodowe w konstrukcji żelbetowej, wykończone lastrikiem. Każda z klatek schodowych posiadają bezpośrednio wyjście na zewnątrz budynku.

Konstrukcja klatek schodowych w średnim stanie technicznym. Brak wyposażenia - balustrad, pochwytów w klatce zachodniej. Brak możliwości bezpiecznego użytkowania.

##### **E.3.10.1.1. Ściany wewnętrzne**

Ściany murowane z cegły pełnej w średnim stanie technicznym. Częściowo zdewastowane.

##### **E.3.10.1.2. Elementy wykończenia wnętrz**

Ściany i sufity z częściowo zdemonstrowanymi tynkami i okładzinami. Posadzki także zostały zdemonstrowane.

#### **E.3.10.2. Instalacje wewnętrzne**

##### **E.3.10.2.1. Ogólna charakterystyka**

Budynek wyposażony był w przeszłości w poniższe instalacje:

- instalacja wodociągowa,
- instalacja kanalizacji sanitarnej,
- instalacja kanalizacji deszczowej,
- instalacja elektroenergetyczna,
- instalacja gazowa,
- instalacja centralnego ogrzewania,
- 
- Instalacje nieużytkowane i zdewastowane. Konieczne jest wykonanie nowych instalacji.

##### **E.3.10.2.2. Instalacja wodociągowa**

Budynek posiada przyłącze sieci wodociągowej, jednak nie było ono od dawna użytkowane i nie jest sprawne. Instalacja wewnątrz budynku zdewastowana. Brak ciepłej wody użytkowej. W budynku nie występuje instalacja wodociągowa hydrantowa. Brak urządzeń sanitarnych.

#### E.3.10.2.3. Instalacja kanalizacji sanitarnej

Budynek posiada przyłącze sieci kanalizacji sanitarnej, jednak nie było ono od dawna użytkowane i nie jest sprawne. Instalacja wewnątrz budynku zdewastowana. Brak urządzeń sanitarnych

#### E.3.10.2.4. Instalacja kanalizacji deszczowej

Brak sprawnych rynien i rur spustowych. Budynek posiada przyłącze sieci kanalizacji deszczowej.

#### E.3.10.2.5. Instalacja elektroenergetyczna

Budynek posiada przyłącze – brak wewnętrznej instalacji. .

#### E.3.10.2.6. Instalacje teletechniczne

Brak instalacji.

#### E.3.10.2.7. Instalacja gazowa

Brak instalacji.

#### E.3.10.2.8. Instalacja centralnego ogrzewania

Brak wewnętrznej instalacji ogrzewania. Istnieje możliwość podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej.

### **E.3.10.3. Ochrona konserwatorska oraz elementy wartościowe budynku**

Budynek objęty jest ochroną konserwatorską – obiekt wpisany do rejestru zabytków. Wszelkie prace w budynku należy uzgodnić z Wojewódzkim Śląskim Konserwatorem Zabytków

Wykonawca zobowiązany jest uzgodnić z konserwatorem zabytków projekt budowlany oraz wykonawczy.

Elementy wartościowe budynku stanowią w szczególności:

- elewacje budynku ( w szczególności w zakresie dolnych kondygnacji – do poziomu 2 piętra) z układem boniowania i wykończeniem
- stolarka okienna w dolnych kondygnacjach budynku
- stolarka drzwiowa zewnętrzna
- balustrady balkonów
- rzeźba górnika nad wejściem głównym
- 
- Ze względu na przebudowy wnętrza budynku oraz na obecny stan techniczny oraz brak elementów wykończenia nie można poddać ocenie wartości konserwatorskich wnętrza budynku.

Projekty wykonawcze do uzgodnienia z konserwatorem zabytków mają w szczególności zawierać opracowanie detali dotyczących:

- oczyszczania elewacji budynku,
- renowacji klatki schodowej w szczególności balustrady,
- dobudowy windy,
- nadbudowy budynku w postaci wyprowadzenia klatek schodowych oraz wind na dach

## **F CZĘŚĆ OPISOWA - OGÓLNY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

### **F.1.1. Ogólna charakterystyka**

Przedmiotem zamówienia jest rewitalizacja budynku zlokalizowanego w Bytomiu przy ul. Żeromskiego 23-25 wraz z otaczającym terenem. Całość prac ma być wykonana dla umożliwienia realizacji funkcji i działań określonych we wcześniejszych punktach.

### **F.1.2. Zakres planowanej inwestycji zagospodarowania terenu**

Zakres planowanej inwestycji

- Nowe zagospodarowanie terenu działek
- Zagospodarowanie całości terenu inwestycji
- Budowa zejścia do kondygnacji przyziemia poprzez pochylnię dla osób niepełnosprawnych wzdłuż elewacji frontowej budynku oraz schodów wejściowych
- Stworzenie publicznej przestrzeni poprzez otwarcie kondygnacji przyziemia co stworzy nowy i
- Budowa zbiornika retencyjnego
- Budowa infrastruktury technicznej sieci i przyłączy
- Przebudowę sieci kolidujących z inwestycją
- Remont lub budowa przyłączy
- Zabudowę pod arkadami przy pl. Akademickim

### **F.1.3. Zakres planowanej inwestycji budynku:**

- Kompleksowy Remont i przebudowę budynku
- Wykonanie nowego układu pomieszczeń i renowację pomieszczeń dla nowo planowanych funkcji obiektu
- Wykonanie nowego dachu jako dachu zielonego
- Przebudowę przyziemia z stworzeniem otwartych przestrzeni wielofunkcyjnych
- Termomodernizację całości budynku
- Wykonanie przyłączy i instalacji wewnętrznych :
- Renowację elewacji budynku wraz całością stolarki
- Remont dachu, w tym zmiana dachu na dach zielony.
- Dostosowanie pomieszczeń do obowiązujących przepisów ppoż, BHP i sanitarnych,
- Wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej nawiewno wywiewnej oraz klimatyzacji,
- Wymianę instalacji centralnego ogrzewania zasilanej z miejskiej sieci ciepłowniczej
- Dostosowanie obiektu dla osób niepełnosprawnych (szczegółowy zakres wg odrębnego punktu)
- Wyposażenie pomieszczeń w wymagane urządzenia i wyposażenie
- Wykonanie uzupełniających pomiarów i sprawdzenia stanu technicznego w zakresie koniecznym do przeprowadzenia realizacji inwestycji, w tym w szczególności po wykonaniu prac rozbiórkowych i demontażowych,
- Dobudowę dwóch wind zewnętrznych
- Nadbudowę klatek schodowych dla możliwości wyjścia na dach
- Stworzenie przestrzeni, która będzie służyła jako budynek wielofunkcyjny.

### **F.1.4. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych.**

Powierzchnia zabudowy 841m<sup>2</sup>



Powierzchnia użytkowa budynku 3177,9 m<sup>2</sup>

Powierzchnia całkowita 5244 m<sup>2</sup>

Kubatura budynku 17570 m<sup>3</sup>

wysokość budynku 24,3 m

#### F.1.5. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

- a) Sąsiedztwo zabudowy istniejącej. Budynek zlokalizowany w pierzei ulicy Żeromskiego, bezpośredni stykający się z zabudową ulicy Żeromskiego i pl. Akademickiego
- b) Dostęp do terenu od strony ulicy Żeromskiego.
- c) Budynek objęty jest ochroną konserwatorską – wpisany jest do rejestru Zabytków. Wszelkie prace należy uzgodnić z Wojewódzkim Śląskim Konserwatorem Zabytków.
- d) Ze względu na charakter terenu, jego niewielką powierzchnię nie ma możliwości składowania większej ilości materiałów podczas prowadzenia prac.
- e) Na terenie zlokalizowane są drzewa. Wszelkie prace należy prowadzić z zabezpieczeniem istniejących drzew. Wszelkie prace w pobliżu systemów korzennych przeprowadzić należy ręcznie.
- f) Budynek nie jest użytkowany.
- g) W budynku brak sprawnych przyłączy i instalacji wewnętrznych. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia na potrzeby budowy dostępu mediów.
- h) Prace budowlane prowadzić z poszanowaniem dla budynków i działek sąsiadujących.
- i) Przed przystąpieniem do wykonywania prac budowlanych związanych z przebudową budynku należy sprawdzić aktualny stan techniczny budynku i aktualizacji względem opracowanych ekspertyz technicznych.
- j) Zły stan techniczny dachu powoduje konieczność demontażu całości dachu i budowę nowego. Dach budynku styka się z budynkami sąsiednimi. Wszelkie prace należy prowadzić w sposób zabezpieczający budynki sąsiednie.
- k) Budynek nie spełnia wszystkich przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej
- l) Na etapie wykonywania projektu budowlanego należy sprawdzić możliwość spełnienia wszystkich przepisów ochrony przeciwpożarowej względem ostatecznych rozwiązań projektowych. W przypadku braku takiej możliwości, zakres ochrony pożarowej zostanie spełniony poprzez wykonanie ekspertyzy technicznej oraz uzyskanie odstąpienia od obowiązujących przepisów (postanowienie Śląskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach
- m) Klatki schodowe jako drogi ewakuacyjne nie spełniają wymogów przepisów ochrony przeciwpożarowej (między innymi brak systemu oddymiania)
- n) Budynek zaliczany jest do kategorii ZL I zagrożenia pożarowego ze względu na salę galerii, która może pomieścić ponad 50 osób. Budynek stanowi jedną strefę pożarową.
- o) Budynek nie spełnia wymogów przepisów prawa w zakresie układu funkcjonalnego toalet. W koncepcji przedstawiono nowy układ toalet. Ostateczny układ toalet wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- p) Budynek nie posiada wystarczającej wentylacji wszystkich pomieszczeń. Przewiduje się wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej wraz z klimatyzacją – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

- q) Budynek nie jest ogrzewany. Przewiduje się wykonanie instalacji ogrzewania której źródłem będzie miejska sieć ciepłownicza. Planuje się wykonanie 2 wymiennikowni.
- r) Budynek nie jest dostępny dla osób niepełnosprawnych. Po przebudowie budynek powinien być dostępny dla osób niepełnosprawnych, w tym osób poruszających się na wózkach inwalidzkich. Należy uwzględnić także rozwiązania dla osób niewidomych i niedowidzących, rodziców z małym dzieckiem itp.. Szczegóły wg części opisu dotyczącego dostępności. Ostateczne rozwiązania należy uzgodnić z audytorem w zakresie dostępności z strony inwestora.
- s) Załącznikami do niniejszego p.f.u. są:
  - Inwentaryzacja budynku
  - Ekspertyza techniczna budynku
  - Projekt koncepcyjny opracowany przez PRONOBIS STUDIO
- t) Przestrzeń pod arkadami nie jest podpiwniczona, jednak planuje się tam wykonać zejście do kondygnacji przyziemia.
- u) Planuje się otworzenie przestrzeni kondygnacji przyziemia co wymaga odstąpienia części budynku poniżej poziomu istniejącego terenu.
- v) W terenie od strony ulicy Żeromskiego przebiegają sieci. Zakłada się ich przebudowę i zabezpieczenie w związku z planowaną budową pochylni prowadzącej do kondygnacji przyziemia.
- w) Część budynku nie podlega planowanej inwestycji. 1 i 2 piętro stanowić będą lokale mieszkalne.
- x) Budynek posiadać będzie różne funkcje – konieczne jest zapewnienie odpowiedniej kontroli dostępu do poszczególnych części budynku.

#### F.1.6. **Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe:**

##### F.1.6.1. **TEREN**

Teren wokół budynku powinien spełniać następujące funkcje:

- zapewnienie dojścia do budynku oraz dojazd techniczny,
- usytuowanie innych elementów zagospodarowania terenu,
- lokalizację wyposażenia technicznego i gospodarczego obiektu w tym placu gospodarczego z miejscem na pojemniki na odpady stałe
- miejsce na wykonanie gospodarki wodą deszczową.

##### F.1.6.2. **BUDYNEK**

Budynek powinien spełniać następujące funkcje:

- zapewnienie pomieszczeń na potrzeby żłobka na parterze
- wykonanie lokalu dziedzictwa historycznego dostępnego bezpośrednio z zewnątrz budynku

- utworzenie wielofunkcyjnej galerii działań artystycznych

- utworzenie przestrzeni rekreacyjnej na dachu budynku – ogólnodostępnej

Ze względu na zróżnicowane użytkowanie należy uwzględnić zasady kontroli dostępu do poszczególnych przestrzeni budynku.

Część ogólnodostępna przez cały czas : przyziemie budynku

Część ogólnodostępna poza porą nocną – przestrzeń rekreacyjna na dachu budynku

Część ogólnodostępna budynku dostępna w ciągu dnia, w czasie otwarcia lokali użytkowych: lokal historii, przestrzeń artystyczna z zapleciami

Część dostępna dla wydzielonych użytkowników – żłobek (dla dzieci uczęszczających do żłobka i ich rodziców)

Część mieszkalna – poza zakresem inwestycji.

#### F.1.7. **Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych ustalone zgodnie z Polską**

**Normą PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe W budownictwie.  
Określenie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”,**

**F.1.7.1. Bilans terenu**

NAZWA	POW [m2]
<b>powierzchnia utwardzona</b>	
`droga dojazdowa	55,6
zjazd	202,9
chodniki	317,1
schody i pochylnia	38,8
<b>suma</b>	<b>614,4</b>
<b>powierzchnia biologicznie-czynna</b>	
Projektowany teren rekreacyjny	56
trawnik	399,2
<b>suma</b>	<b>455,2</b>
<b>powierzchnia zabudowy</b>	<b>841</b>
<b>suma</b>	<b>1910,6</b>

**50% powierzchni zielonego dachu** 328,9 m2

**F.1.7.2. Parametry budynku**

Powierzchnia zabudowy	841m2
Powierzchnia całkowita	5244m2
Powierzchnia użytkowa całości budynku	3177,9
Powierzchni użytkowa budynku	3177,9m2
Kubatura całości budynku	17570m3
Kubatura części budynku objętej inwestycją rewitalizacji	12037m3
Kubatura części budynku poza zakresem inwestycji rewitalizacji	5533m3
Udział procentowy kubatury budynku objętej projektem rewitalizacji	68,5%

**F.1.7.3. powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji**

1. Zestawienie powierzchni pomieszczeń

<b>zestawienie pomieszczeń</b>		
Numer strefy	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia m2
-1.01	komunikacja	39,8
-1.02	pom.tech.	37,6
-1.03	pom.gosp.	35
-1.04	pom.tech.	48,7
-1.05	pom.tech	35,4
-1.06	komunikacja	50,4

-1.07	pom.tech	17,8
-1.08	pom.tech	41,5
-1.09	strefa wejściowa	247,4
0.01	sala	113,2
0.02	korytarz	43
0.03	korytarz	34,5
0.04	komunikacja	72,1
0.05	taras	15,5
0.06	pokój	11,2
0.07	pokój	10,8
0.08	taras	14,9
0.09	pom.tech	2,9
0.10	zmywalnia	4,4
0.11	kuchnia	10,9
0.12	pom.soc.	5,9
0.13	pom.soc	8,7
0.14	wc	3,3
0.15	sala	47
0.16	pom.gosp	6,3
0.17	wc	12,3
0.18	pom.gosp	12,6
0.19	sala	46,2
0.20	wc	5,4
0.21	szatnia z wózkownią	21,8
0.22	komunikacja	40
0.23	pom.tech.	36,4
0.24	pom.tech	49
1.01	komunikacja	27,5
1.02	przedpokój	8
1.03	łazienka	4,2
1.04	salon z aneksem kuchennym	35,6
1.05	sypialnia	9,6
1.06	przedpokój	8,6
1.07	łazienka	3,8
1.08	salon z aneksem kuchennym	17,9
1.09	sypialnia	12,7
1.10	przedpokój	12,9
1.11	łazienka	4,5
1.12	sypialnia	13,8
1.13	sypialnia	13,9
1.14	salon z aneksem kuchennym	38,3
1.15	salon z aneksem kuchennym	19,7
1.16	łazienka	3,9
1.17	sypialnia	13,5
1.18	przedpokój	15,6
1.19	taras	15,6
1.20	sypialnia	10,4
1.21	łazienka	4,5

1.22	salon z aneksem	21,7
1.24	sypialnia	11,3
1.24A	garderoba	3,7
1.25	korytarz	18,9
1.26	salon z aneksem	23,2
1.27	łazienka	3,7
1.28	salon z aneksem	32,8
1.29	łazienka	3,6
1.30	sypialnia	10,9
1.31	pom. użyt.	23,9
1.32	łazienka	4,6
1.33	korytarz	18,9
1.34	salon z aneksem	22,7
1.35	łazienka	2,7
1.36	sypialnia	14,5
1.37	salon z aneksem	19,2
1.38	łazienka	3,7
1.39	sypialnia	11,9
1.40	przedpokój	15
1.41	salon z aneksem	21,2
1.42	sypialnia	12,9
1.43	garderoba	4,3
1.44	łazienka	5,4
1.45	sypialnia	11,1
1.46	taras	14,9
2.01	korytarz	27,6
2.02	przedpokój	9,3
2.03	łazienka	4,2
2.04	salon z aneksem	30,9
2.05	sypialnia	8,6
2.06	przedpokój	8,7
2.07	łazienka	3,5
2.8	salon z aneksem	21,4
2.09	sypialnia	12,7
2.10	Pom. użyt.	12,2
2.11	łazienka	4,4
2.12	sypialnia	13,9
2.13	sypialnia	14,3
2.14	salon z aneksem	38,1
2.15	przedpokój	16,3
2.16	taras	15,9
2.17	sypialnia	10,8
2.18	łazienka	4,5
2.19	garderoba	3,6
2.20	sypialnia	11,1
2.21	salon z aneksem	21,7
2.22	salon z aneksem	20,1
2.23	łazienka	3,4

2.24	sypialnia	13,2
2.25	korytarz	38,2
2.26	salon z aneksem	23
2.27	łazienka	3,8
2.28	salon z aneksem	32,8
2.29	łazienka	3,8
2.30	sypialnia	10,3
2.31	przedpokój	3
2.32	łazienka	4,2
2.33	salon z aneksem	19,6
2.34	salon z aneksem	21,7
2.35	sypialnia	14,5
2.36	łazienka	2,7
2.37	salon z aneksem	18,4
2.38	sypialnia	13,3
2.39	łazienka	4,4
2.40	przedpokój	14,9
2.41	salon z aneksem	20,8
2.42	sypialnia	13
2.43	garderoba	4,3
2.44	łazienka	5,4
2.45	sypialnia	11
2.46	taras	15,2
3.01	komunikacja	35,5
3.02	sala wystaw	223,2
3.03	pom.gosp	22,3
3.04	komunikacja	68,6
3.05	wc	21,4
3.06	wc	5,4
3.07	wc	16,8
3.08	pokój rodzica z dzieckiem	18,3
3.09	pom.soc.	12,7
3.10	wc	3,5
3.11	pom.soc.	7,7
3.12	kuchnia	33,8
3.13	sala	83,1
3.15	sala	88,3
3.16	łazienka	6
3.24	łazienka	5,9
4.01	komunikacja	33,8
4.02	antresola	56,7
4.03	komunikacja	39,1
4.04	salon	70
4.05	pokój sypialny	10,7
4.06	pokój	4,5
4.07	łazienka	4,7
4.08	sala konferencyjna	60,7
4.09	pokój sypialny	17

4.10	łazienka	7,7
4.11	salon	78,9
5.01	zielony dach	657,6
5.02	komunikacja	8,1
5.03	komunikacja schody	18,9
5.04	komunikacja schody	16,5
		<b>4 179,2 m²</b>

## 2. Zestawienie powierzchni pomieszczeń komunikacji budynku

zestawienie komunikacji			
Kategoria strefy	Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia
<b>Komunikacja</b>			
	-1.01	komunikacja	39,8
	-1.06	komunikacja	50,4
	0.02	korytarz	43
	0.03	korytarz	50
	0.04	komunikacja	72,1
	0.22	komunikacja	40
	1.01	komunikacja	27,5
	1.25	korytarz	18,9
	1.33	korytarz	18,9
	2.01	korytarz	27,6
	2.25	korytarz	38,2
	3.04	komunikacja	68,6
	4.01	komunikacja	33,8
	4.02	antresola	56,7
	4.03	komunikacja	39,1
	5.02	komunikacja	8,1
	5.03	komunikacja schody	18,9
	5.04	komunikacja schody	16,5
			<b>668,1 m²</b>

## 3. Zestawienie pomieszczeń pod względem zakresu inwestycji

zestawienie pomieszczeń pod względem zakresu inwestycji			
Kategoria strefy	Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia m2
<b>pomieszczenia mieszkalne</b>			
	1.02	przedpokój	8
	1.03	łazienka	4,2
	1.04	salon z aneksem kuchennym	35,6
	1.05	sypialnia	9,6
	1.06	przedpokój	8,6
	1.07	łazienka	3,8
	1.08	salon z aneksem kuchennym	17,9
	1.09	sypialnia	12,7

	1.10	przedpokój	12,9
	1.11	łazienka	4,5
	1.12	sypialnia	13,8
	1.13	sypialnia	13,9
	1.14	salon z aneksem kuchennym	38,3
	1.15	salon z aneksem kuchennym	19,7
	1.16	łazienka	3,9
	1.17	sypialnia	13,5
	1.18	przedpokój	15,6
	1.19	taras	15,6
	1.20	sypialnia	10,4
	1.21	łazienka	4,5
	1.22	salon z aneksem kuchennym	21,7
	1.24	sypialnia	11,3
	1.24A	garderoba	3,7
	1.26	salon z aneksem kuchennym	23,2
	1.27	łazienka	3,7
	1.28	salon z aneksem kuchennym	32,8
	1.29	łazienka	3,6
	1.30	sypialnia	10,9
	1.31	pom. użyt.	23,9
	1.32	łazienka	4,6
	1.34	salon z aneksem kuchennym	22,7
	1.35	łazienka	2,7
	1.36	sypialnia	14,5
	1.37	salon z aneksem kuchennym	19,2
	1.38	łazienka	3,7
	1.39	sypialnia	11,9
	1.40	przedpokój	15
	1.41	salon z aneksem kuchennym	21,2
	1.42	sypialnia	12,9
	1.43	garderoba	4,3
	1.44	łazienka	5,4
	1.45	sypialnia	11,1
	1.46	taras	14,9
	2.02	przedpokój	9,3
	2.03	łazienka	4,2
	2.04	salon z aneksem kuchennym	30,9
	2.05	sypialnia	8,6
	2.06	przedpokój	8,7
	2.07	łazienka	3,5
	2.8	salon z aneksem kuchennym	21,4
	2.09	sypialnia	12,7
	2.10	Pom. użyt.	12,2
	2.11	łazienka	4,4
	2.12	sypialnia	13,9
	2.13	sypialnia	14,3
	2.14	salon z aneksem kuchennym	38,1



	2.15	przedpokój	16,3
	2.16	taras	15,9
	2.17	sypialnia	10,8
	2.18	łazienka	4,5
	2.19	garderoba	3,6
	2.20	sypialnia	11,1
	2.21	salon z aneksem kuchennym	21,7
	2.22	salon z aneksem kuchennym	20,1
	2.23	łazienka	3,4
	2.24	sypialnia	13,2
	2.26	salon z aneksem kuchennym	23
	2.27	łazienka	3,8
	2.28	salon z aneksem kuchennym	32,8
	2.29	łazienka	3,8
	2.30	sypialnia	10,3
	2.31	przedpokój	3
	2.32	łazienka	4,2
	2.33	salon z aneksem kuchennym	19,6
	2.34	salon z aneksem kuchennym	21,7
	2.35	sypialnia	14,5
	2.36	łazienka	2,7
	2.37	salon z aneksem kuchennym	18,4
	2.38	sypialnia	13,3
	2.39	łazienka	4,4
	2.40	przedpokój	14,9
	2.41	salon z aneksem kuchennym	20,8
	2.42	sypialnia	13
	2.43	garderoba	4,3
	2.44	łazienka	5,4
	2.45	sypialnia	11
	2.46	taras	15,2
			<b>1 128,8 m²</b>

**pomieszczenia objęte inwestycją, ale wspólne**

	0.03	korytarz	50
	0.22	komunikacja	62,2
	1.01	komunikacja	27,5
	-1.01	komunikacja	39,8
	-1.06	komunikacja	50,4
	1.25	korytarz	18,9
	1.33	korytarz	18,9
	2.01	korytarz	27,6
	2.25	korytarz	38,2
			<b>333,5 m²</b>

**pomieszczenia w całości przeznaczone na cele inwestycji**

	0.01	sala	113,2
	0.02	korytarz	43
	0.04	komunikacja	49,7
	0.05	taras	15,5
	0.06	pokój	11,2

	0.07	pokój	10,8
	0.08	taras	14,9
	0.09	pom.tech	2,9
	0.10	zmywalnia	4,4
	0.11	kuchnia	10,9
	0.12	pom.soc.	5,9
	0.13	pom.soc	8,7
	0.14	wc	3,3
	0.15	sala	47
	0.16	pom.gosp	6,3
	0.17	wc	12,3
	0.18	pom.gosp	12,6
	0.19	sala	46,2
	0.20	wc	5,4
	0.21	szatnia z wózkownią	21,8
	0.23	pom.tech	36,4
	0.24	pom.tech	49
	-1.02	pom.tech.	37,6
	-1.03	pom.gosp.	35
	-1.04	pom.tech.	48,7
	-1.05	pom.tech	35,4
	-1.07	pom.tech	17,8
	-1.08	pom.tech	41,5
	-1.09	strefa wejściowa	247,4
	3.01	komunikacja wystawowa	35,5
	3.02	sala wystaw	223,2
	3.03	pom.gosp	22,3
	3.04	komunikacja wystawowa	68,6
	3.05	wc	21,4
	3.06	wc	5,4
	3.07	wc	16,8
	3.08	pokój rodzica z dzieckiem	18,3
	3.09	pom.soc.	12,7
	3.10	wc	3,5
	3.11	pom.soc.	7,7
	3.12	kuchnia	33,8
	3.13	sala	83,1
	3.15	sala	88,3
	3.16	łazienka	6
	3.24	łazienka	5,9
	4.01	komunikacja wystawowa	33,8
	4.02	antresola	56,7
	4.03	komunikacja wystawowa	39,1
	4.04	salon	70
	4.05	pokój sypialny	10,7
	4.06	pokój	4,5
	4.07	łazienka	4,7
	4.08	sala konferencyjna	60,7

	4.09	pokój sypialny	17
	4.10	łazienka	7,7
	4.11	salon	78,9
	5.01	zielony dach	657,6
	5.02	komunikacja	8,1
	5.03	komunikacja schody	18,9
	5.04	komunikacja schody	16,5
			<b>2 732,2 m<sup>2</sup></b>
			<b>4 194,5 m<sup>2</sup></b>

Zakres	Powierzchnia	%
Powierzchnia użytkowa pomieszczeń objętych inwestycją	2732,2m2	66%
Powierzchnia użytkowa pomieszczeń objętych inwestycją ale stanowiących część wspólną	333,5m2	7,9%
Powierzchnia pomieszczeń poza zakresem inwestycji – funkcje mieszkalne	1128,8m2	26,1%
Razem:	4194,5m2	100%

Zakres	Kubatura	%
Kubatura części budynku objętego inwestycją,	10895m3	62%
Kubatura części budynku objętego inwestycją ale stanowiących część wspólną	1142m3	6,5%
Kubatura części budynku poza zakresem inwestycji – funkcje mieszkalne	5533m3	31,5%

#### **F.1.7.4. Określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników.**

Istnieje możliwość zmian powyższych wskaźników i zestawień liczbowych dla opracowywanego obiektu, po uzgodnieniu zmian z Zamawiającym na etapie projektu koncepcyjnego i budowlanego. Przyjęta maksymalna granica zmian wskaźników powierzchni dla pomieszczeń wynosi 30%.

Ostateczny układ funkcjonalny pomieszczeń należy uzgodnić z zamawiającym na etapie opracowania projektu koncepcyjnego i budowlanego.

## **G CZĘŚĆ OPISOWA - OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDIOTU ZAMÓWIENIA**

### **G.1. WYMAGANIA DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**

Dokumentacja projektowa powinna być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć. Wszystkie projekty muszą być w pełni zwymiarowane. Dokumentacja projektowa powinna się składać z:

- a) Inwentaryzacji budowlanej – Zamawiający posiada inwentaryzację budowlaną. Inwentaryzację należy sprawdzić i ewentualnie skorygować pomiarami w zakresie koniecznym do przeprowadzenia prac, szczególnie w zakresie niemożliwym obecnie do pełnego sprawdzenia (konstrukcja dachu, stropów itp.)
- b) Sprawdzenie i zaktualizowanie inwentaryzacji zieleni wraz z oceną stanu drzewostanu i opracowaniem gospodarki drzewostanem. Zamawiający posiada opracowanie aktualne na dzień opracowania PFU tj. sierpień 2025r. Przed wykonaniem prac należy sprawdzić i zaktualizować inwentaryzację i aktualny stan drzewostanu.
- c) Opracowań przedprojektowych, w szczególności uszczegółowienie projektu koncepcyjnego, zawierającego uściślenie z Zamawiającym koncepcji programowo-przestrzennej, ostatecznych propozycji materiałów konstrukcyjnych, wykończeniowych i rozwiązań wyposażenia technicznego oraz instalacyjnego (z podaniem pełnej nazwy, typu, producenta, parametrów, aprobat technicznych i higienicznych zastosowanych urządzeń i materiałów i z załączeniem kart katalogowych). Projekt koncepcyjny uzgodnić z Zamawiającym, autorem programu funkcjonalno użytkowego Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- d) Opracowanie zaktualizowanego audytu dostępności w oparciu o docelową koncepcję.
- e) Opracowanie programu konserwatorskiego
- f) Wykonania niezbędnych wizji lokalnych, odkrywek, ocen i ewentualnych pomiarów służących wykonaniu dokumentacji projektowej oraz realizacji inwestycji.
- g) Wykonania odkrywek koniecznych do przeprowadzenia inwestycji
- h) Wykonania szczegółowej oceny stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku, które będą widoczne po wykonaniu prac demontażowych.
- i) Wykonania badań gruntowo-wodnych w zakresie koniecznym do wykonania projektu budowlanego, wykonawczego i przeprowadzeni realizacji inwestycji. Należy wykonać badania gruntu co najmniej 4 otwory po dwa od strony frontowej i tylnej.
- j) W przypadku wygaśnięcia posiadanych przez inwestora warunków technicznych uzyskanie ich aktualizacji dla przyłączenia sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej oraz teletechnicznej.
- k) Uzyskania pozwolenia konserwatorskiego Śląskiego Wojewódzkiego konserwatora Zabytków.
- l) Projektu budowlanego, służącego (po zaakceptowaniu przez Zamawiającego pod kątem zgodności z SIWZ, wymaganiami Zamawiającego) do uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Projekt budowlany powinien posiadać wszystkie niezbędne opinie uzgodnienia oraz pozwolenia wymagane innymi przepisami, wraz z obliczeniami i opinią akustyka dla wszystkich przegród i urządzeń. Projekt budowlany musi być zgodny z rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

- m) Projekt budowlany uzgodnić z Zamawiającym, użytkownikiem - dyrekcją Młodzieżowego Domu Kultury nr 1, Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz z Miejską Komendą Straży Pożarnej oraz Powiatową Stacją Sanitarno – Epidemiologiczną w Bytomiu.
- n) Zestawień powierzchni
- Powierzchnia netto budynku jest rozumiana jako suma wszystkich powierzchni w budynku obejmująca:
    - sumę powierzchni użytkowych (liczonej jak wyżej),
    - komunikację poziomą i pionową,
    - pomieszczenia techniczne (np. hydrofornia, kotłownia, itp.),
    - pomieszczenia gospodarcze i pomocnicze.
- o) Branżowych projektów wykonawczych uzgodnionych między branżami, o szczegółowości dostosowanej do charakteru i specyfiki obiektu, Projekty wykonawcze obejmować powinny w szczególności następujący zakres:
- projekt zagospodarowania placu budowy;
  - projekt wykonawczy związany z zagospodarowaniem działki;
  - program konserwatorski
  - projekty wykonawcze architektury rzuty i przekroje w skali 1:50, poszczególnych obiektów zawierające ostateczne wersje: rzutów poziomych, przekrojów pionowych, rysunków elewacji i widoków, rysunków detali architektonicznych, projektu stolarki w skali 1:10, ślusarki, wykończenia, wyposażenia pomieszczeń;
  - projekty wykonawcze konstrukcji obiektu;
  - projekty wykonawcze wszystkich instalacji występujących w obiektach, ze szczególnym uwzględnieniem rozwiązań przejść instalacji przez przegrody z pełnymi obliczeniami umożliwiającymi jednoznaczne określenie parametrów instalacji wraz z niezbędnymi obliczeniami (*obliczenia należy przekazać również w formie elektronicznej*);
  - projekty związane z ewentualną przebudową uzbrojenia podziemnego na terenie planowanej inwestycji;
  - projekty konstrukcyjne wszystkich nawierzchni;
  - rysunki detali budowlanych i instalacyjnych w zakresie umożliwiającym realizację inwestycji ;

Projekty wykonawcze, które wymagają uzyskania uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków mają w szczególności zawierać opracowanie detali dotyczących:

- wykonania wind. Spełniających wymogi dla osób niepełnosprawnych,
- Zakres wszystkich detali uzgodnić z konserwatorem zabytków na etapie projektu koncepcyjnego.

- p) Projekty aranżacji wnętrz z szczegółowym wyposażeniem
- q) Szczegółowych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru poszczególnych grup robót budowlanych, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.
- r) Przedmiarów i kosztorysów inwestorskich.
- s) Sprawowanie nadzoru autorskiego przez Projektanta nad realizacją projektu w tym w toku wykonywania robót stwierdzania zgodności ich realizacji z projektem budowlanym zatwierdzonego ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę, uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.

- t) Kompletnej dokumentacji powykonawczej wszystkich branż i zagospodarowania terenu.
- u) Charakterystyki energetycznej budynku

## G.2. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### G.2.1. Zakres prac wyburzeniowych i demontażowych

Prace demontażowe i rozbiórkowe obejmują:

- Demontaż nawierzchni utwardzonych całości terenu
- Demontaż nawierzchni terenu po storni północnej (tylnej obiektu). W terenie znajduje się utwardzenie płytami betonowymi i gruzem pokryte kilkucentymetrową warstwą ziemi. Jest to warstwa nieprzepuszczalna, która należy zdemontować
- Demontaż nawierzchni nieutwardzonych koniecznych do realizacji inwestycji
- Demontaż likwidowanych sieci i instalacji wewnętrznych biegnących w terenie
- Demontaż sieci celem ich przebudowy – dotyczy sieci kolidujących z planowaną inwestycją.
- Wykonanie prac ziemnych – zagłębienie terenu celem wykonania zejścia do kondygnacji przyziemia
- Demontaż nawierzchni pod arkadami celem wykonania zejścia do kondygnacji przyziemia.

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania całości prac rozbiórkowych i demontażowych umożliwiający wykonanie prac objętych inwestycją i wskazanych w poniższym opracowaniu.

### G.2.2. Ogólne wytyczne

Zakres zagospodarowania terenu obejmuje całkowite zagospodarowanie terenu wraz z wykonaniem instalacji wewnętrznych w terenie i przyłączy w przypadku konieczności.

Ostateczny zakres prac związany z zagospodarowaniem terenu uzgodnić z Zamawiającym.

Zagospodarowanie terenu wykonać zgodnie z koncepcją.

- a) Wykonać nowe zagospodarowanie terenu
- b) Wykonać nowe nawierzchnie utwardzone.
- c) Wykonać zejście dla osób z niepełnosprawnościami do kondygnacji przyziemia. Zejście ma pełnić także rolę zjazdu awaryjnego i technicznego – nawierzchnię wykonać dla obsługi pojazdami samochodowymi. Pochylnię dla osób z niepełnosprawnościami wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- d) Wykonać nową wiatę na odpady stałe – w konstrukcji stalowej wykończoną kompozytem bambusowym.
- e) Montaż elementów małej architektury: ławki, kosze na śmieci.
- f) Wykonać przebudowę sieci oświetlenia zewnętrznego wraz z przeniesieniem jednego słupa oświetleniowego.
- g) Wykonać ścieżki prowadzące dla osób niewidomych i niedowidzących – koncepcyjny przebieg wg rysunku projektu koncepcyjnego. Ostateczny przebieg uzgodnić z Zamawiającym. Ścieżki wykonać z płyt z betonu prasowanego. Wybarwienie przyjąć kontrastowe względem całości nawierzchni
- h) Wykonać mur oporowy przy zejściu do kondygnacji przyziemia z wykończeniem donicami na roślinność.
- i) Montaż wiaty śmietnikowej w konstrukcji stalowej z wykończeniem elementami drewnianymi.

j) Montaż ogrodzenia

### **G.2.3. Przyłącza sieci i instalacje wewnętrzne**

Sieci należy sytuować pod ziemią. Urządzenia montowane na elewacjach należy ograniczyć do niezbędnego minimum.

#### **G.2.3.1. Przyłącze sieci wodociągowej**

Do budynku doprowadzona jest sieć wodociągowa. Przyłącze należy poddać remontowi i wymianie po linii przebiegu istniejącego przyłącza. Wykonawca jest zobowiązany do potwierdzenia zapewnienia dostawy wody do budynku lub uzyskania nowych warunków technicznych przyłączenia.

#### **G.2.3.2. Przyłącze sieci kanalizacji sanitarnej**

Budynek posiada niesprawne przyłącze. Przyłącze należy wymienić. Projekt i prace uzgodnić z gestorem sieci. Możliwa zmiana lokalizacji przyłącza względem istniejącego przebiegu.

#### **G.2.3.3. Przyłącze kanalizacji deszczowej**

Woda deszczowa odprowadzana jest do sieci kanalizacji deszczowej.

Wykonać należy nowy system instalacji kanalizacji deszczowej. Należy poddać modernizacji cały system odprowadzenia wody deszczowej tj. całość orynnowania budynku, całość rur spustowych oraz instalację wody deszczowej w terenie. Planuje się budowę zbiornika retencyjnego o objętości ok 70m<sup>3</sup>. Ostateczny dobór objętości na podstawie ostatecznej koncepcji i zakresu powierzchni utwardzonych.

Zbiornik retencyjny ma gromadzić wodę dla celów podlewania oraz dla toalety publicznej w budynku wielofunkcyjnym.

Zbiorniki wyposażać w pompy do podlewania powierzchni zielonych oraz system doprowadzenia wody deszczowej do toalety.

Należy wykonać przyłącza sieci kanalizacji deszczowej. Planuje się wykorzystywanie całości wody deszczowej, niemniej w przypadku wystąpienia zbyt dużej ilości intensywnych deszczów, konieczne jest zapewnienie odprowadzenia nadmiaru wody deszczowej do sieci.

#### **G.2.3.4. Przyłącze sieci elektroenergetycznej i wewnętrzna instalacja elektroenergetyczna**

Teren i budynki wyposażony w instalację elektryczną. Należy potwierdzić u gestora sieci wielkość mocy przyłączeniowej i spełnienie zapotrzebowania na planowane funkcje.

Na terenie należy wykonać nowe instalacje elektroenergetyczne w szczególności

- Instalację elektroenergetyczną zasilania budynku
- Instalację oświetlenia zewnętrznego ogólnego
- Instalację oświetlenia zewnętrznego budynku
- Montaż skrzynek zasilających umożliwiających podłączanie urządzeń – przyjmuje się szafki chowane w gruncie (minimum 4 szt.) Lokalizacja zgodnie z koncepcją, ostateczne rozmieszczenie uzgodnić z Zamawiającym.

#### **G.2.3.5. Przyłącze sieci gazowej**

W przypadku konieczności zmiany przyłącza Wykonawca uzgodni z Zamawiającym szczegóły zakresu prac do wykonania dla realizacji przyłącza gazu przez gestora sieci.

#### **G.2.3.6. Przyłącze sieci teletechnicznej oraz instalacje teletechniczne**

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania przyłącza sieci teletechnicznej. Należy wprowadzić przyłącze do kondygnacji przyziemia budynku wielofunkcyjnego dla dalszego przeprowadzenia instalacji teletechnicznej.

Planuje się instalacje teletechniczne w zakresie:

- wykonanie instalacji monitoringu z montażem kamer
- wykonanie instalacji komputerowej
- wykonanie instalacji domofonu
- wykonanie instalacji nagłośnienia i sterowania dźwiękiem i oświetleniem części artystycznej budynku
- instalację sterującą kontrolą dostępu w budynku ze względu na zróżnicowane funkcje i dostęp

### G.3. WYMAGANIA DOTYCZĄCE BUDYNKU

#### UWAGA

Przedstawione w dokumentacji projektowej wskazania na systemy i materiały z podaniem producenta należy traktować jako przykładowe, ale wszelkie zmiany należy uzgodnić z Zamawiającym i autorem Programu Funkcjonalno Użytkowego oraz koordynatorem projektu.

Oznacza to, że wykonawcy mogą zaproponować inne niż wyszczególnione w dokumentacji rozwiązania z zachowaniem odpowiednich, równoważnych parametrów technicznych z zapewnieniem uzyskania wszelkich ewentualnie wymaganych uzgodnień.

Wszystkie rozwiązania należy uzgodnić z Zamawiającym oraz koordynatorem projektu na etapie wykonywania dokumentacji projektowej wykonawczej.

#### G.3.1. Ogólne wytyczne

Obiekt powinien spełniać wymagania określone w obowiązujących przepisach prawa w tym przepisach ustawy Prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi z uwzględnieniem faktu, że opracowywane budynki pełnić będą funkcje obiektów użyteczności o funkcji publicznej, kulturalnej, edukacyjnej, żłobka. Obiekty użytkowane będą także z przeznaczeniem dla użytkowania dzieci.

Obiekt ma być też w całości dostępny dla osób z niepełnosprawnościami, a wymagania w tym zakresie nie mogą się ograniczyć do zgodności z obowiązującymi przepisami budowlanymi, ale spełniać zasady projektowania uniwersalnego. Na etapie prac projektowych należy uzgodnić z Zamawiającym i audytorem szczegółowy zakres rozwiązań dotyczących dostępności.

Ze względu na zróżnicowane funkcje, oraz użytkowników, a tym samym zróżnicowane wymagania względem obowiązujących przepisów prawa, Wykonawca zobowiązany jest na etapie opracowywania dokumentacji projektowej uzgodnić z Zamawiającym ostateczny zakres funkcji i zasad użytkowania obiektu.

- Wysokość pomieszczeń – zgodnie z istniejącymi, jednak nie mniej niż wymagają obowiązujące przepisy.
- Zakres prac remontowych dotyczy całości budynku i wszystkich wskazanych w PFU pomieszczeń.

#### G.3.2. Zakres prac wyburzeniowych i demontażowych

Prace demontażowe i rozbiórkowe powinny zawierać:

- Demontaż dachu wraz z całości konstrukcji dachu.
- Demontaż wszystkich obróbek blacharskich;
- Wyburzenie kominów od poziomu ostatniej kondygnacji, celem przemurowania / wykonania nowych kominów.
- Demontaż warstw posadzek do poziomu stropu konstrukcyjnego – po zbiciu całości warstw posadzek należy dokonać oceny stanu technicznego wszystkich stropów. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia stropów wykonać prace naprawcze lub wykonać strop jako nowy.



- Zbicie tynków zewnętrznych na elewacjach na poziomie górnych kondygnacji.
- Wyburzenie ścian kondygnacji przyziemia celem wykonania przestrzeni wystawienniczej. Ostateczny zakres wyburzeń, szczególnie ścian zewnętrznych określić na etapie projektu budowlanego po wykonaniu odkrywek.
- Demontaż w całości stolarki okiennej
- Zdemontować należy pozostałości po wnękach rolet nad oknami;
- Demontaż drzwi - przewiduje się demontaż całości drzwi.
- Demontaż nawierzchni pod arkadami celem wykonania izolacji o wejścia do kondygnacji przyziemia.
- Wyburzenie ścian wewnętrznych dla uzyskania docelowego układu pomieszczeń.
- Zbicie wszystkich okładzin i tynków w pomieszczeniach.
- Wyburzenie otworów przejściowych
- Zbicie całości koniecznych tynków z wszystkich ścian i sufitów wraz z wykonaniem badania tynków;
- Demontaż wtórnych boazerii drewnianych i z elementów drewnopodobnych
- Demontaż stopnic kamiennych zewnętrznych celem ich ponownego ułożenia dla wyrównania biegu schodów.
- Demontaż całości obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych;
- Demontaż całości instalacji wewnętrznych: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, instalacji ogrzewania
- Demontaż instalacji teletechnicznych;
- Demontaż wyposażenia sanitarnego;
- Demontaż wyposażenia wszystkich pomieszczeń w sposób umożliwiający ich dalsze wykorzystanie i ponowny montaż. Wykonawca zobowiązany jest zabezpieczyć wyposażenie pomieszczeń i przenieść je do pomieszczeń, w których nie są prowadzone prace remontowe. Szczegółowy zakres zabezpieczenia wyposażenia uzgodnić należy z użytkownikiem.
- Demontaż stolarki okiennej przyziemia (piwnic)
- Demontaż istniejącego miejsca gromadzenia odpadów celem przygotowania dla montażu nowej wiaty na odpady stałe.
- 

Podany zakres rozbiórek i prac demontażowych wskazuje minimalny zakres prac. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania całości prac rozbiórkowych i demontażowych umożliwiający wykonanie prac objętych inwestycją w zgodzie z obowiązującymi przepisami i wytycznymi i zamawiającego oraz użytkownika zawartymi w SIWZ oraz poniższej dokumentacji.

### G.3.3. Prace budowlane – ogólna charakterystyka

Budynek powinien ma zachować istniejącą, historyczną, atrakcyjną formę architektoniczną oraz spełniać wszystkie wymagania funkcjonalno-przestrzenne odnośnie budownictwa użyteczności publicznej i placówki oświatowej. Należy zachować historyczną formę budynku z szczególnym zachowaniem elewacji frontowej z wszystkimi elementami dekoracyjnymi. Ostateczny dobór wszelkich materiałów w częściach wspólnych oraz ich kolorystykę należy uzgodnić z konserwatorem zabytków na etapie wykonywania projektów budowlanych i wykonawczych.

Całość projektów należy uzgodnić z konserwatorem zabytków oraz uzyskać pozwolenie konserwatorskie ( w razie konieczności) .

### G.3.4. Forma budynku

Należy zachować formę historyczną, istniejącą budynku. Wszelkie prace budowlane należy uzgodnić z służbami konserwatorskimi na etapie projektu budowlanego i wykonawczego.

Dla wykonania dachu o funkcji rekreacyjnej należy wykonać nadbudowę klatek schodowych i dobudowę wind zewnętrznych. Zlokalizowane one są one od strony tylnej budynku i nie wpływają na jego wygląd od strony frontowej.

### G.3.5. Struktura i układ funkcjonalny

Układ pomieszczeń został przedstawiony w rysunkach koncepcji architektonicznej opracowanej przez autora niniejszego opracowania. Układ pomieszczeń dostosowany jest do funkcji opisanych we wcześniejszej części programu funkcjonalno użytkowego.

Możliwa jest w uzgodnieniu z Zamawiającym zmiana układu pomieszczeń. Ostateczny układ pomieszczeń uzgodnić z inwestorem na etapie opracowań koncepcyjnych.

### G.3.6. Elewacje

Elewacja tynkowana. Część dolna elewacji frontowej i od strony placu akademickiego do pozostawienia, oczyszczenia i renowacji. Brak możliwości docieplenia od strony zewnętrznej. Elewacja w kolorze szarym

Przed pracami zdemontować wszystkie elementy na elewacji jak tablice informacyjne, gabloty reklamowe itp. Zdemontować stolarkę okienną i drzwiową. .

Przed wykonaniem prac na całości elewacji należy wykonać próby czyszczenia na powierzchni 1 m<sup>2</sup> oraz doboru ostatecznego wybarwienia.

Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z dokumentacją fotograficzną archiwalną budynek był od początku szary. Należy zwrócić jednak uwagę, że pierwotnie budynek był jednolity o takim samym wybarwieniu na całości elewacji, natomiast po nadbudowie elewacja była zróżnicowana.

W związku z otwarciem kondygnacji przyziemia, wykonaniem dojścia dla osób z niepełnosprawnościami elewacja frontowa i tylna zostaną powiększone o dolny pas do poziomu posadzki kondygnacji przyziemia. Na ścianach elewacyjnych należy wykonać bonowanie będące kontynuacją podziałów widocznych na poziomie kondygnacji parteru. Ostateczny układ uzgodnić z konserwatorem zabytków.

Elewację na poziomie piwnicy (wykończona tynkiem poniżej poziomu terenu) – po zbiciu całości tynków, należy oczyścić elewację wykonać izolację przeciwwodną ocieplić warstw styropianu ekstrudowanego i wykończyć tynkiem.

Górną część budynku (kondygnacje 3 i 4 piętra) ocieplić wełną mineralną o grubości minimum 16cm i wykończyć tynkiem w kolorze jasnoszarym. Elewację podwyższyć ze względu na wykonanie attyki będzie jednocześnie balustradą przestrzeni rekreacyjnej dachu.

Planuje się wybawienie górnej części jasne – kolor jasnoszary, ciepły zbliżony do bieli. Część dolna kolor ciemnoszary. Nadbudowy klatek schodowych wykończone stałą lub kolorem ciemnografitowym, zbliżonym do czarnego.

Wybarwienie wszystkich części elewacji uzgodnić z konserwatorem i zamawiającym na podstawie próbek na miejscu budowy.

### G.3.7. Windy

Planuje się wykonanie 2 wind zewnętrznych. Lokalizacja wind zgodnie z rysunkami rzutów. . Wykonać należy nowy niezależny szyb windy w konstrukcji żelbetowej lub żelbetowo -murowanej. Wykończenie od strony zewnętrznej tynk lub szkło – wykończeni uzgodnić z Zamawiającym na etapie prac nad projektem budowlanym.

Windy obsługiwać będą wszystkie kondygnacje i umożliwia pełną dostępność dla osób poruszających się na wózkach.

Windy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Kabina windy oraz platformy o wymiarach minimum 90 x 140cm

Windę wyposażać w wszystkie udogodnienia dla osób z niepełnosprawnością, w szczególności w:

- Pochwyty mocowane do ścian bocznych kabiny
- Lustra na ścianach bocznych windy
- Informację głosową
- Podświetlane przyciski
- Przyciski wyposażone w tekst w języku Breil'ea

Materiały wykończeniowe windy uzgodnić z Zamawiającym na podstawie próbek na miejscu budowy.

Należy dobrać windę umożliwiającą zmiany programowania dostępności przez użytkowników:

- windy ogólnodostępne z poziomu przyziemia dostępne przez cały czas dla dostępu na dach
- ograniczenie dostępu do kondygnacji żłobka do godzin otwarcia żłobka
- pełny dostęp dla mieszkańców części mieszkalnej budynku

Ostateczne wytyczne w zakresie zaprogramowania dostępu dla poszczególnych użytkowników uzgodnić z inwestorem przed wykonaniem prac.

### G.3.8. Ściany zewnętrzne

Ściany zewnętrzne - istniejące ściany murowane.

Ze względu na ochronę konserwatorską brak możliwości ocieplenia elewacji zewnętrznych budynku od zewnątrz w części frontowej w dolnej części obiektu. Należy naprawić okładzinę tynkarską. Uszkodzone fragmenty ścian z pęknięciami należy przemurować.

Na poziomie dwóch górnych kondygnacji należy zbić całość tynków i oczyścić elewację z wszystkich elementów zanieczyszczeń, brudu, grzybów itp. celem wykonania izolacji termicznej z wełny mineralnej. Grubość izolacji termicznej przyjąć na etapie projektu budowlanego lecz nie mniej niż 16cm.

Do poziomu 2 piętra nie ma możliwości ocieplenia budynku z zewnątrz. Planuje się domurowanie ścianek od strony wewnętrznej z bloczków izolacyjnych.

### G.3.9. Ściany wewnętrzne

Zbić w całości tynki luźne, uszkodzone, spękane.

W pomieszczeniach sanitarnych zdemontować całość okładzin ściennych i tynków.

Tynki zbić także w miejscach pęknięć. Po zbiciu tynków wykonać ocenę stanu technicznego wszystkich ścian. Wszystkie pęknięte fragmenty ścian należy przemurować.

Jeżeli na powierzchni tynków lub po usunięciu starych, osłabionych tynków na podłożu widoczne będą miejsca zaatakowane przez algi, grzyby itp. należy zastosować: wodorozcieńczalny, specjalny środek dezynfekujący na powierzchnie zaatakowane przez algi i/lub grzyby. Przed aplikacją podłoże musi zostać oczyszczone ręcznie lub maszynowo z zanieczyszczeń organicznych (ogniska alg i/lub grzybów).

W pomieszczeniach piwnicznych zbić tynki w całości. Ściany wewnętrzne piwnic i przyziemia wykończyć tynkami renowacyjnymi, co zapobiegnie ponownemu odspajaniu się tynków od wilgotnych jeszcze ścian i po wykonaniu izolacji pionowych i poziomych pozwoli na kontrolowane nasycenie a późniejsze odparowanie resztek wilgoci i soli pozostałych w izolowanym murze.

Wszystkie ściany wykończyć farbami zmywalnymi. Kolorystykę poszczególnych pomieszczeń uzgodnić z konserwatorem oraz z użytkownikiem pod kątem potrzeb poszczególnych sal zajęć.

### G.3.10. Ściany działowe

Ściany działowe wykonać w technologii bloczków silikatowych 8cm. , ścianki toalet gr. 12cm spełniające wymagania dla tego typu budynków, wykończone tynkiem gipsowym, dopuszcza się ścianki z płyt gipsowo-kartonowych na ruszcie stalowym (STG), itp. Kabiny ustępowe toalet wykonać z płyt do wykonania kabin sanitarnych. Preferuje się zastosowanie płyt HPL. Ostateczny dobór Kolorystykę dobrać w uzgodnieniu z Zamawiającym na etapie projektu wnętrza.

#### G.3.11. **Wykończenie ścian**

- a) Ściany wykończone farbami : zastosować farby zmywalne, kolorystykę dobrać w uzgodnieniu z użytkownikiem i zamawiającym. Dobór uzgodnić z konserwatorem.
- b) Ściany wykończone płytkami ceramicznymi - dobór płytek uzgodnić z zamawiającym. Dobór uzgodnić z konserwatorem. Przy wykończeniu narożników należy szlifować krawędzie płytek ceramicznych i gresowych. Niedozwolone jest zastosowanie listew maskujących.

#### G.3.12. **Konstrukcja stalowa w galerii sztuki**

W przestrzeni dwukondygnacyjnej galerii sztuki wykonać konstrukcję stalową spełniającą dwie funkcje:

Konstrukcję antresoli komunikacyjnej w galerii sztuki na poziomie 4 piętra umożliwiającą dostęp z wind do poziomu 4 piętra i służącą jako dodatkowa powierzchnia aranżacyjna galerii

Konstrukcję stalową aranżacji wydarzeń artystycznych w dwukondygnacyjnej przestrzeni galerii sztuki.

Szczegóły aranżacji konstrukcji stalowej, podziały, wybarwienie itp. uzgodnić z inwestorem na etapie projektu budowlanego i projektu wnętrza

#### G.3.13. **Dach**

Dach po demontażu całości dachu istniejącego wykonać jako nowy z nową konstrukcją. Konstrukcję dachu przyjąć jako stropodach dla dachu typu zielonego.

Ostateczny dobór materiałów i szczegółów rozwiązań należy dobrać w uzgodnieniu z Zamawiającym.

Dach wykonać jako dach zielony z powierzchniami przeznaczonymi do poruszania się w postaci płyt tarasowych na dystansach.

W związku z budową dachu, który będzie stanowić ogólnodostępną przestrzeń rekreacyjną konieczne jest aby dach otoczony był balustradą o wysokości minimum 110cm. Planuje się podniesienie attyki i zwieńczenie jej pochwytem stalowym. Attyka od strony zewnętrznej tynkowana – wykończona jak elewacja.

- c) Wykonać należy nową instalację odgromową dla całości dachów. Instalację wykonać w całości.

Wykonać nowe odwodnienie dachu z wody deszczowej. Woda deszczowa do odprowadzenia do zbiornika retencyjnego.

Wykonać w całości nowe obróbki blacharskie dachów w tym obróbki attyk i murów na styku z zabudową sąsiednią.

Na dachu należy wydzielić przestrzeń rekreacyjną dla żłobka. Wydzielenie wykonać z ogrodzenia o wysokości 1,1m stalowego, przeziernego z możliwością obsadzenia zielenią pnącą. Przestrzeń rekreacyjną żłobka wyposażać urządzenia zabawowe. Dobór urządzeń zabawowych uzgodnić z Zamawiającym na etapie projektu budowlanego.

#### G.3.14. **Stropy**

Stropy po zbiciu wszystkich warstw poddać szczegółowej ocenie stanu technicznego i uszkodzone fragmenty naprawić lub wymienić.

Na stropach wykonać warstwy nowych posadzek. Należy zastosować warstwę wygłuszającą.

W miejscach, w których brakuje stropów należy je wykonać jako nowe.

#### G.3.15. **Sufity**

Sufity wykończone tynkiem i farbą.

Przewiduje się sufity podwieszane w pomieszczeniach toalet.

#### G.3.16. **Kominy**

Istniejące kominy - należy poddać ocenie stanu technicznego po demontażu warstw dachu i uszkodzone przemurować.

Kominy wentylacyjne – dla nowych pionów wentylacyjnych grawitacyjnych należy wykonać kominy z rur stalowych lub pustaków systemowych. Dla wykorzystania istniejących kominów należy wykonać opinię kominiarską dotyczącą ich dostępności i drożności dla poszczególnych pomieszczeń.

Dobudowa nowych kominów winna być uzgodniona odebrana przez zakład kominiarski i przez zakład odebrana po wykonaniu.

Istniejące kominy - w przypadku ich wykorzystania należy sprawdzić ich drożność i ewentualnie przemurować.

Wykończenie wszystkich kominów ponad dachem - kominy wykończone cegłą klinkierową lub płytkami klinkierowymi. Na styku z dachem zastosować obróbki blacharskie z blachy tytan cynk lub powlekanej w kolorze poszycia dachu. Komin naciąć dla wprowadzenia blachy obróbki blacharskiej i uszczelnić silikonem. Dobudowę pionów kominowych należy przeprowadzić od wewnątrz, niedopuszczalne jest sytuowanie przewodów na elewacjach budynku.

#### G.3.17. **Stolarka okienna**

a) Okna drewniane

b) Do poziomu 2 piętra zastosować stolarkę okienną drewnianą.

Stolarkę wykonać jako nową wzorowaną podziałami na stolarce pierwotnej.

Stolarkę wykonać z zastosowaniem szklenia zespolonego 2 lub 3 komorowe.

c) Przyjmuje się stolarkę okienna w kolorze grafitowym od zewnątrz i białą od wewnątrz.

d) Ślusarka aluminiowa

e) Na 3 i 4 piętrze zastosować ślusarkę aluminiową w kolorze grafitowymi. W przestrzeni galerii sztuki i pracowniach zamontować system żaluzji wewnętrznych umożliwiających zasłonięcie okien

f) Parapety

Parapety zewnętrzne i wewnętrzne wykonać jako nowe. Parapety zewnętrzne z stali powlekanej (o wybarwieniu jak stolarka) lub tytan cynk.

Parapety wewnętrzne - drewniane

g) Okna dachowe

Zamontować klapy oddymiające na klatkach schodowych. Dobór wielkości na etapie projektu budowlanego z uwzględnieniem normy oddymiania

#### G.3.18. **Stolarka drzwiowa**

- Drzwi zewnętrzne wykonać jako nowe jako odwzorowane pierwotnych

- Drzwi wewnętrzne wykonać jako nowe

- Szczegóły drzwi zewnętrznych w tym ostateczne wybarwienie uzgodnić z konserwatorem zabytków na podstawie próbek na miejscu budowy.

-

#### G.3.19. **Izolacja przeciwwodna i przeciwwilgociowa:**

- Izolacja fundamentów – wykonać należy izolację metoda iniekcji na wysokość min 2m powyżej fundamentu (ponadto wykonana na całości powierzchni ściany fundamentowej i piwnicznej zewnętrzna izolacja).

- Izolacja z materiałów bitumicznych. Nie ma możliwości zastosowania folii kubetkowej z widocznymi listwami ponad poziomem terenu.
- Izolacja posadzki przyziemi - izolacja pozioma na całej powierzchni piwnic.
- Izolacja łazienek – płynna folia pod glazurę i terakotę z wyprowadzeniem na ścianę na wysokość minimum 30cm.

#### G.3.20. **Izolacje termiczne:**

- izolacje termiczne mają zapewnić spełnienie wymaganych obowiązującymi przepisami wartości współczynnika przenikania ciepła,
- podłóżę na gruncie w przyziemiu – styropian (minimum 15cm),
- stropy między kondygnacyjne –wełna mineralna jako wypełnienie pomiędzy elementami konstrukcyjnymi,
- dach – wełna mineralna grubość co najmniej 25cm,
- Strop nad przyziemiem – ocieplenie od strony dolnej wełna mineralna minimum 15 cm,
- Ściany zewnętrzne elewacji frontowej – bloczki mineralne grubość dobrać na etapie projektu budowlanego
- Ściany zewnętrzne pozostałe – wełna mineralna minimum 15cm
- Brak możliwości wykonania ocielenia elewacji od strony zewnętrznej.

#### G.3.21. **Obróbki blacharskie**

Wszystkie obróbki blacharskie wykonać z blachy tytan cynk lub blachy powlekanej kolor grafitowy.

Rury spustowe i rynny dachowe – woda deszczowa odprowadzana zewnętrznymi rynnami dachowymi i rurami spustowymi – blacha tytan cynk lub blacha powlekana kolor grafitowy.

Ostateczny dobór wybarwienia uzgodnić na miejscu budowy.

#### G.3.22. **Konstrukcja**

Wykopy fundamentowe i roboty ziemne będą obejmować:

- odstonięcie ścian fundamentowych w celu wykonania zejścia do poziomu przyziemia oraz izolacji,
- Wykonanie przekopów dla przyłączy sieci,

W odniesieniu do elementów konstrukcyjnych projektowanej przebudowy należy przyjąć następujące wytyczne do projektowania:

- wykonanie konstrukcji dachu – spełniająca wymagania dla tego typu budynków,
- wymianę uszkodzonych elementów stropu - spełniająca wymagania dla tego typu budynków,
- podciągi i słupy – spełniające wymagania dla tego typu budynków,
- wzmocnienie fundamentów w związku z otwarciem przestrzeni kondygnacji przyziemia
- wykonanie nadproży w otworach elewacyjnych kondygnacji przyziemia
- nadproża okienne i drzwiowe – spełniające wymagania dla tego typu budynków,
- Konstrukcję antresoli komunikacyjnej w galerii sztuki na poziomie 4 piętra
- Konstrukcję stalową aranżacji wydarzeń artystycznych w dwukondygnacyjnej przestrzeni galerii sztuki

Dla rozwiązań konstrukcji należy uwzględnić informację o warunkach geologiczno-górnictwowych które zobowiązany jest uzyskać Wykonawca.

#### G.3.23. **Instalacje wewnętrzne**

Wykonawca zaprojektuje i wykona wszystkie instalacje wewnętrzne nowe i spełniające obowiązujące przepisy prawne, normy techniczne i zasady wiedzy technicznej. Zamawiający określił poniżej minimalne wymagania szczegółowe dotyczące poszczególnych branż. Instalacje należy wykonać w zakresie umożliwiającym ich funkcjonowanie.

Wykonawca przed wykonaniem prac zobowiązany jest uzgodnić z Zamawiającym oraz użytkownikiem ostateczny zakres prac dla każdej instalacji.

### **G.3.23.1. Instalacje wod-kan.**

Przewody instalacji zimnej wody powinny być wykonane z rur stalowych.

Zamawiający dopuszcza możliwość zastosowania w instalacji zimnej wody zamiennie rur PP (polipropylenowych) typ BOR lub równoważnych, z zastrzeżeniem odpowiedniego prowadzenia ich w brzdach ściennych lub innej obudowie (min. 1-godzinna odporność ogniowa).

Zastosowane w tych instalacjach zawory odcinające mają być typu: mufowe kulowe.

Wyposażenie sanitarne poszczególnych urządzeń zgodnie z rysunkami koncepcji oraz opisem szczegółowych wymagań poszczególnych pomieszczeń. W pomieszczeniach w których zamontowane są urządzenia sanitarne – zlewy, umywalki – należy zamontować nowe urządzenia. Lokalizacja zgodnie z rysunkami koncepcji.

Ciepła woda użytkowa zostanie zapewniona poprzez pojemnościowe podgrzewacze wody lub z sieci miejskiej.

Na etapie prac projektowych należy wykonać obliczenia uwzględniające wymianę instalacji ogrzewania i wszystkich grzejników.

Kanalizacja sanitarna – materiał dowolny, zgodny z przepisami, (zarówno pionowy, poziomy, jak i wywiewki kanalizacyjne). Piony kanalizacyjne powinny być obudowane i odpowiednio zaizolowane akustycznie wełną mineralną (gr. min. 5 cm). Należy stosować drzwiczki rewizyjne metalowe, czyszczaki i odcinki rewizyjne powinny być łatwo dostępne.

W kondygnacji przyziemia w posadzce wymienić istniejącą kanalizację - należy wykonać instalację z rur połączonych szczelnie.

Należy wykonać w całości pionowy kanalizacyjny oraz wodociągowe wraz z podejściami do wszystkich urządzeń. Wszystkie urządzenia - umywalki, zlewy wymienić na nowe i zamontować dodatkowe nowe.

Wodomierz główny – uzgodnić z gestorem sieci ewentualna wymianę na nowy

Kanalizacja deszczowa - przebudowa całości systemu – zgodnie z zapisami w punkcie wytycznych dla terenu.

### **G.3.23.2. Instalacja hydrantowa**

Budynek nie jest wyposażony w instalację hydrantową. – zgodnie z przepisami. Wykonawca zobowiązany jest wykonać instalację hydrantową.

Instalację wykonać z rur stalowych. Szafki hydrantowe zlokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zaleca się lokalizację szafek w ciągach komunikacji na każdej kondygnacji. Uwzględnić takie rozmieszczenie szafek, aby przy prowadzeniu akcji gaśniczej węże nie przechodziły przez drzwi klatki schodowej

Szafki zlokalizować jako wpuszczone w ścianie. Proponowaną lokalizację szafek wskazano na rysunkach koncepcyjnych.

Szafki zastosować w kolorze białym lub szarym.

### **G.3.23.3. Instalacja wentylacji**

Sanitariaty, łazienki, pomieszczenia kuchenne, pomieszczenia pracy, sale zajęć oraz pomieszczenia gospodarcze mają być wentylowane grawitacyjnie lub mechanicznie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Szczegółowe ilości i wymiary przewodów wentylacyjnych na dane pomieszczenie powinny wynikać z obliczeń wentylacji, które należy dokonać w trakcie prac projektowych.

Szczegółowe ilości i dobór urządzeń wentylacyjnych oraz wielkość i lokalizacja przewodów wentylacyjnych powinny wynikać z obliczeń wentylacji, które należy dokonać w trakcie prac projektowych.

Zaleca się wykonać w całości wentylację mechaniczną nawiewno-wywiewną.

#### **G.3.23.4. Instalacja elektryczna**

W bezpośrednim otoczeniu planowanej inwestycji istnieje miejska infrastruktura techniczna – sieci elektroenergetyczne.

Wykonawca wystąpi do odpowiedniej instytucji o potwierdzenie spełnienia planowanego zapotrzebowania na energię elektryczną lub warunki techniczne przyłącza elektroenergetycznego. Wykonawca zadania inwestycyjnego w oparciu o zapisy warunków technicznych podłączenia do sieci (które Wykonawca uzyska od gestora sieci) zaprojektuje i wykona sieci i przyłącza elektroenergetyczne (po ustaleniu warunków umowy przyłączeniowej z gestorem sieci).

Wewnętrzna instalację elektryczną należy wykonać dla całości budynku.

Sposób prowadzenia instalacji należy uzgodnić z Zamawiającym na etapie projektu.

W wszystkich pomieszczeniach wykonać ilość gniazd zasilających nie mniejszą niż istniejące oraz z wskazaniem w szczegółowym pomieszczeń, przy czym wskazania należy traktować jako ilość dodatkową względem istniejących.

Ponadto:

W pomieszczeniach spotkań, administracyjno-biurowych zapewnić minimum 4 gniazda na każde stanowisko/ stół itp. w tym 2 dla zasilania komputerów oraz dodatkowo minimum 4 gniazda na pomieszczenie.

W kondygnacji piwnic wykonać gniazda elektryczne w każdym narożu każdego pomieszczenia gospodarczego.

W przestrzeni działań artystycznych należy zlokalizować gniazda co 2m na każdej z ścian oraz 2 gniazda chowane w posadzce.

Szczegółowe ilości gniazd i ich lokalizację uzgodnić z Zamawiającym na etapie projektu.

W wszystkich pomieszczeniach zamontować oprawy oświetleniowe oświetlenia ogólnego – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa

Zamawiający wymaga również, żeby zaprojektować oświetlenie zewnętrzne obiektu - wizualizację oświetlenia dekoracyjnego elewacji uzgodnić z konserwatorem zabytków.

Należy zapewnić gniazda zasilające zewnętrzne na ogrodzie z wyłącznikami wewnątrz budynku.

Gniazda i wyłączniki w kolorach ciemnych np. grafitowym za wyjątkiem pomieszczeń łazienek, toalet gdzie należy zastosować w kolorze białym. Zastosować należy jeden rodzaj i serię dla całości budynku. Ostateczny rodzaj dobrać i uzgodnić z Zamawiającym.

Dobór opraw oświetleniowych uzgodnić z inwestorem na etapie projektu budowlanego.

W wszystkich pomieszczeniach wymienić oświetlenie na nowe. Wszystkie oprawy oświetleniowe zastosować jako energooszczędne w technologii LED.

W przestrzeni przyziemia, Sali dziedzictwa, galerii sztuki, pracowniach artystycznych umiejscowić oświetlenie dodatkowe kierunkowe – szczegóły dobrać i uzgodnić z inwestorem na etapie projektu budowlanego i wykonawczego.

W pomieszczeniu sali konferencyjnej przyjąć dodatkowo oświetlenie nad stołami.

#### **G.3.23.5. Instalacja gazowa**

Brak instalacji

#### **G.3.23.6. Instalacja ogrzewania**



Całość instalacji wykonać jako nową wraz z nowymi grzejnikami – zastosować grzejniki, stalowe, płytowe.

Za grzejnikami na ścianach zewnętrznych zastosować maty termoizolacyjne aluminiowe.

Grzejniki mają posiadać głowice termostaticzne.

### **G.3.23.7. Instalacje teletechniczne**

Należy dla całości budynku wykonać nową instalację teletechniczną z utworzeniem sieci wewnętrznej komputerowej dla wszystkich pomieszczeń wraz z wyjściem na zewnątrz budynku instalacji opisanych w wytycznych dla zagospodarowania terenu.

Dla każdego stanowiska pracy/ miejsca spotkań itp. w pomieszczeniach oraz co najmniej jedno dla każdej sali - wykonać podwójne gniazdo sieci teletechnicznej oraz instalacji telefonicznej.

Wykonać instalację alarmową dla całości budynku.

Instalacje powyższe wykonać w sposób umożliwiający podłączenie w wszystkich pomieszczeniach połączenia internetowego.

Należy wykonać dodatkowe przepusty poniżej poziomu terenu dla wprowadzenia dodatkowych instalacji w przyszłości.

Instalacje należy prowadzić podtynkowo. Nie wolno zastosować naściennych kanałów, korytek. W szachtach instalacyjnych zachować dodatkowe peszle dla nowych instalacji w przyszłości.

Szczegóły rozwiązań instalacji uzgodnić z Zamawiającym na etapie projektu.

Wykonać instalację monitoringu dla budynku. Ilość kamer uzgodnić z Zamawiającym na etapie projektu.

Sygnał obrazu doprowadzić do pomieszczenia serwerowni.

### **G.3.23.8. Instalacja odgromowa**

Budynek należy wyposażyć w instalację odgromową służącą ochronie obiektu przed wyładowaniami atmosferycznymi. Instalację wykonać w całości jako nową. Instalację zaprojektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami. Istniejąca instalację odgromową w całości zdemonstrować.

Szczegóły rozwiązań uzgodnić z Zamawiającym na etapie prac projektowych.

### **G.3.24. System informacji wizualnej**

Na drzwiach do wszystkich pomieszczeń ogólnodostępnych zamontować numery pomieszczeń i nazwę pomieszczeń. Ponadto zamontować tabliczki dla umieszczania informacji. Zastosować elementy informacji także z napisami w języku Breile'a

System informacji wizualnej uzgodnić z inwestorem na etapie prac projektowych.

Nad wejściami do budynku zamontować tabliczki z adresem i numerem budynku oraz oświetlenie. Tabliczki wykonać zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Bytomia i zgodne z wskazanym przez zarządzenie wzorem z uwzględnieniem, aby tabliczka była podświetlana.

Szczegóły wyposażenia uzgodnić z Zamawiającym na etapie projektu budowlanego.

### **Uwaga!**

Zastosowanie określonych materiałów budowlanych powinno uwzględnić ich parametry techniczne i jakościowe, spełniające wymogi normy w budownictwie. Prace budowlane należy prowadzić starannie, zgodnie ze sztuką budowlaną i normami technicznymi oraz zasadami BHP.

## **G.4. WARYNKI DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIAMI**

### **G.4.1. Ogólna charakterystyka**

Całość inwestycji należy projektować zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego z zapewnieniem pełnej dostępności budynku dla osób z specjalnymi potrzebami. Nie można ograniczyć zakresu do minimum określonego w przepisach prawa budowlanego.

#### G.4.2. Elementy dostępności w zakresie zagospodarowania terenu

W zakresie zagospodarowania terenu elementy dostępności obejmują:

- Wykonanie pochylni dla osób poruszających się na wózkach
- Zapewnienie równej nawierzchni na ciągach komunikacyjnych wykonanej z kostki betonowej lub kamienno betonowej.
- Wykonanie ścieżek dla osób niewidomych i niedowidzących – ostateczny zakres uzgodnić z inwestorem na etapie projektu budowlanego. Ścieżki w terenie z betonu prasowanego, kontrastowego względem nawierzchni
- Montaż map dotykowych o wymiarach minimum 20x40cm

#### G.4.3. Dostępność dla budynku

W zakresie budynku elementy dostępności obejmują:

- Budowę wind z wyposażeniem dostosowanym do osób z niepełnosprawnościami (wymiary minimum 90x14cm, wyposażone w pochwyty boczne, lustro, przyciski z napisami w języku Breilea, informację głosową, przycis przyzywowy)
- Budowę toalet dla osób z niepełnosprawnością w miskę ustępową dla osób poruszających się na wózkach (zamontowaną z zachowaniem przestrzeni o szerokości minimum 90 przynajmniej z jednej strony dla wygodnej przesiadki z wózka na miskę) , pochwyty, umywalkę dla osób poruszających się na wózkach, lustro z pochYLENIEM lub montowane tuż nad umywalką,
- Budowę pokoju dla rodzica z dzieckiem wyposażonego w przewijak dla dziecka oraz dla osoby dorosłej
- Zainstalowanie pętli indukcyjnej w sali galerii sztuki oraz w sali konferencyjnej
- Wyposażenie w przenośne pętle indukcyjne
- Zastosowanie w salach spotkań, ciągach komunikacyjnych, sanitariatach kontrastów kolorystycznych między ścianami a posadzką lub na ich styku – szczegóły uzgodnić z Zamawiającymi wskazanym przez niego audytorem
- Zastosowanie kontrastu pomiędzy wyposażeniem sanitarnym, pochwydami, meblami, a wykończeniem ścian w toaletach - szczegóły uzgodnić z Zamawiającymi wskazanym przez niego audytorem
- Zastosowanie kontrastu wokół lustek w pomieszczeniach sanitarnych szczegóły uzgodnić z Zamawiającymi wskazanym przez niego audytorem
- Wykonanie przegród szklanych z elementami oznaczeń kontrastowych
- Montaż informacji w języku Breile'a – na drzwiach i ciągach komunikacyjnych – zakres uzgodnić na etapie projektu budowlanego z Zamawiającym i audytorem
- Stosowanie oświetlenia o możliwości zmiennego natężenia dla osób z nadwrażliwością
- Niwelacja progów w istniejących otworach budowlanych
- Siedziska i ławki montowane na dachu lokalizowane w taki sposób aby obok mogła podjechać osoba poruszająca się na wózku
- Przynajmniej połowa ławek i siedziska na dachu wyposażona będzie w oparcia i podłokietniki

#### G.5. WYPOSAŻENIE BUDYNKU

Dla projektowanego budynku należy przyjąć wyposażenie:

- Wszystkie aneksy kuchenne wyposażać w zabudowę meblarską oraz urządzenia w minimalnym zestawie : płyta kuchenna indukcyjna, zlew stalowy jedno lub dwukomorowy, kuchenka mikrofalowa, czajnik bezprzewodowy, zestawy naczyń i sztućców dla liczby osób dostosowanych do pomieszczeń obsługiwanych przez dany aneks kuchenny, ekspres do kawy, lodówkę. Zabudowa meblarska ma zawierać szafki stojące jak i wiszące, zamykane. Podział, układ, dobór sztuftów, półek itp. Uzgodnić z Zamawiającym na etapie projektu wnętrza

- Stoły cateringowe – 10szt
- Krzesła składane konferencyjne – 60szt
- Sztalugi 8szt
- Piec do ceramiki i szkła, skrzynie na glinę, pojemniki na magazynowanie szkła
- Łóżka na zaplecza z miejscami noclegowymi
- Ekrany projekcyjne wielofunkcyjne dotykowe o przekątnej ok 60": sala dziedzictwa historycznego 2 szt., sale konferencyjne, sale spotkań itp. – 1 szt na każde pomieszczenie
- Ekrany Zestaw słuchawek do koncertów silence wraz z nadajnikami – 30szt
- Rzutniki oraz ekrany do galerii sztuki, przestrzeni kondygnacji przyziemia oraz sali historii - 5 zestawów
- Komputery laptop do obsługi – 2 szt.
- Ploter
- Drukarka
- Przenośne pętle indukcyjne – 2szt
- Stoły i krzesła dla dzieci dla żłobka dla maksymalnej liczby dzieci przewidzianej dla placówki
- Szafki dla dzieci w szatni żłobka dla maksymalnej liczby dzieci przewidzianej dla placówki
- Leżaki do leżakowania w żłobku dla maksymalnej liczby dzieci przewidzianej dla placówki
- Szafki w salach żłobka – z półkami oraz częściowo zamykane drzwiczkami, ostateczny dobór i podział szafek dobrać na etapie projektu budowlanego
- Biurko i krzesło biurowe dla nauczyciela w salach żłobka
- Biurko, krzesło biurowe oraz krzesła w Sali spotkań (pokoju psychologa)
- Regały wystawowe w sali historii na etapie projektu budowlanego
- Ławki i siedziska na dachu – ostateczną liczbę i rodzaj uzgodnić z Zamawiającym
- Wyposażenie galerii ( w tym salę główną oraz przestrzenie wystawiennicze na schodach), sali historii oraz przestrzeni kondygnacji przyziemia w system umożliwiający zawieszanie prac i ekspozycji
- Wyposażenie przestrzeni rekreacyjnej żłobka na dachu w urządzenia zabawowe

Uwaga

Wszystkie meble przeznaczone do żłobka muszą posiadać certyfikaty zastosowania w placówkach oświatowych.

#### **G.6. CECHY OBIEKTU DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ BUDOWLANO-KONSTRUKCYJNYCH I WSKAŹNIKÓW EKONOMICZNYCH.**

Wykonawca udzieli gwarancji na wykonywane roboty projektowe oraz budowlane, a w szczególności na:

- projektowane elementy konstrukcyjne,
- sieci uzbrojenia terenu,

- instalacje inżynierskie wewnętrzne,
- osprzęt i przybory instalacyjne na okres użytkowania, zgodnie z odpowiednimi przepisami.

Trwałość zastosowanych elementów określa się:

- elementów konstrukcyjnych budynku (w tym dachu) – 50 lat
- sieci uzbrojenia terenu – 30 lat
- osprzęt i przybory instalacyjne – 15 lat

Zamawiający wymaga aby całkowity koszt realizacji inwestycji określony jako cena ryczałtowa w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie przekroczył kwoty uzgodnionej w umowie.

## G.7. OGÓLNE WARUNKI WYKONANIA ROBÓT.

### G.7.1. Część ogólna

- a) Zamawiający wymaga aby jakość wykonanych prac oraz jakość użytych materiałów i wyrobów była na poziomie wyższym niż przeciętny.
- b) Wykonawca powinien przestrzegać ogólnych warunków w zakresie ochrony własności publicznej i prywatnej. Jest on zobowiązany do szczegółowego oznaczenia instalacji i urządzeń oraz do zabezpieczenia ich przed uszkodzeniem
- c) W trakcie realizacji robót budowlanych Wykonawca będzie przestrzegać warunków bezpieczeństwa i higieny pracy, które określi zgodnie z przepisami ustawy – Prawo budowlane, planem bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Należy również przestrzegać warunków w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
- d) Wykonawca zobowiązany będzie do przedstawienia inspektorowi nadzoru inwestorskiego projektu zagospodarowania placu budowy, utrzymania porządku na placu budowy, utrzymania w czystości dróg publicznych i ulic przy placu budowy.
- e) Wykonawca opracuje i uzgodni z inspektorem nadzoru projekt zabezpieczenia chodników i jezdni dla budowy usytuowanej przy ulicy wymagającej odpowiednich zabezpieczeń, a także uzyska odpowiednie uzgodnienia.
- f) Wykonawca ponosi odpowiedzialność za efekty swojej działalności w zakresie:
  - organizacji robót budowlanych na terenie budowy;
  - zabezpieczenia interesów osób trzecich;
  - warunków bezpieczeństwa pracy;
  - warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego związanego z budową;
  - zabezpieczenia placu budowy przed dostępem osób trzecich;
  - wywozu gruzu i ewentualnych odpadów budowlanych;
  - ochrony środowiska;

g) Nazwy i kody CPV

**71000000-8** Usługi architektoniczne, budowlane, inżynierskie i kontrolne

**71200000-0** Usługi architektoniczne i podobne

**71220000-6** Usługi projektowania architektonicznego

**71221000-3** Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych

**45000000-7** Roboty budowlane

**45300000-0** Roboty instalacyjne w budynkach

**45310000-3** Roboty instalacyjne elektryczne

**45311000-0** Roboty w zakresie okablowania oraz instalacji elektrycznych

**45330000-9** Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

**45331200-8** Instalacyjne urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych

**45400000-1** Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

**45421100-5** Instalowanie drzwi i okien, i podobnych elementów

**45421110-8** Instalowanie ram drzwiowych i okiennych

**45421141-4** Instalowanie przegród

**45421143-8** Instalowanie zasłon

**45421145-2** Instalowanie rolet

**45421146-9** Instalowanie sufitów podwieszanych

**45421152-4** Instalowanie ścianek działowych

**45421160-3** Instalowanie wyrobów metalowych

**45430000-0** Instalowanie ram drzwiowych i okiennych

**45432100-5** Kładzenie i wykładanie podłóg

**45432111-5** Kładzenie wykładzin elastycznych

**45432114-6** Roboty w zakresie podłóg drewnianych

**45432120-1** Instalowanie nawierzchni podłogowych

**45432130-4** Pokrywanie podłóg

**45432210-9** Wykładanie ścian

**45441000-0** Roboty szklarskie

**45442100-8** Roboty malarskie

**45442200-9** Nakładanie powłok antykorozyjnych

**45443000-4** Roboty elewacyjne

**44111400-5** Farby i okładziny ściennie

**44112200-0** Wykładziny podłogowe

**44112310-4** Ścianki działowe

**44112300-1** Przegrody

**44113330-7** Okładziny

**31520000-7** Lampy i oprawy oświetleniowe

**31524100-6** Oprawy oświetleniowe sufitowe

- h) W ramach zadania inwestycyjnego Wykonawca zrealizuje zagospodarowanie terenu (w tym mała architektura, plac gospodarczy z pojemnikami na odpady stałe, zieleń wysoką i niską), wjazd na działkę, oraz wykona prace towarzyszące ( w tym roboty tymczasowe, zanikające).
- i) Wykonawca zapewnia całość robocizny, materiałów i sprzętu, narzędzi, transportu, dostaw, niezbędnych do wykonania robót objętych zamówieniem zgodnie z umową, prawem budowlanym, odpowiednimi normami, oraz ewentualnym wskazówkami inspektora nadzoru inwestorskiego.
- j) Roboty nie ujęte w programie funkcjonalno-użytkowym, a wynikające z projektowanej funkcji pomieszczeń, technologii budowy, zastosowania materiałów budowlanych lub montażu urządzeń powinny zostać ujęte w ofercie Wykonawcy i brak ich wyszczególnienia nie może stanowić podstawy roszczeń finansowych Wykonawcy wobec Zamawiającego.
- k) Zakres prac budowlanych ujętych w opisie jednej branży należy traktować wiążąco z pozostałymi branżami.
- l) W zakres zamówienia wchodzi wykonanie następujących prac:
  - uzyskanie warunków technicznych przyłączenia obiektu będącego przedmiotem niniejszego p.f.u. do sieci uzbrojenia terenu i drogi;
  - wykonanie mapy do celów projektowych
  - inwentaryzacja obiektu
  - prace w tym roboty tymczasowe, związane z przełożeniem i likwidacją istniejących na placu budowy sieci wraz z uzyskaniem odpowiednich uzgodnień;
  - prace odkrywkowe istniejącego budynku;
  - bieżąca obsługa geodezyjna;

- inwentaryzacja geodezyjna powykonawcza;
- nadzór archeologiczny jeśli zajdzie taka konieczność wraz z uzyskaniem odpowiedniego uzgodnienia służb konserwatorskich;
- całość prac związanych z usunięciem z terenu wszelkich kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym budowli nieinwentaryzowanych mogących znajdować się pod powierzchnią terenu.
- Przekazanie terenu budowy Wykonawcy nastąpi w terminie ujętym w umowie. Przed przejęciem terenu budowy Wykonawca jest zobowiązany dostarczyć Zamawiającemu poniższe dokumenty
  - oświadczenia osób funkcyjnych, w szczególności kierownika budowy o przyjęciu obowiązków na budowie
  - oświadczenie kierownika budowy potwierdzające wykonanie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia
  - dokumenty potwierdzające aktualne uprawnienia kierownika budowy do prowadzenia robót budowlanych wraz z aktualnym zaświadczeniem o przynależności do izby samorządu zawodowego
- m) Wykonawca dostarczy dokumenty poświadczające posiadanie wymaganych uprawnień oraz zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego wszystkich osób kierujących robotami branżowymi przed ich przystąpieniem do prowadzenia powyższych robót.

#### **G.7.2. Wymagania dotyczące właściwości wyrobów budowlanych**

Do obowiązków Wykonawcy należeć będzie przekazanie dokumentacji powykonawczej, w której mają się znaleźć dokumenty potwierdzające zgodność wyrobów budowlanych, zastosowanych w trakcie realizacji robót zgodnie z wymaganiami właściwych przepisów prawa.

Szczegóły dotyczące wyrobów budowlanych powinny znaleźć się w dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych włącznie z wymaganiami dotyczącymi badań potwierdzających, że spełnią one oczekiwane parametry. Wszelkie badania przeprowadzone zostaną na koszt Wykonawcy.

#### **G.7.3. Wymagania dotyczące sprzętu i maszyn do wykonywania robót budowlanych**

Wykonawca jest zobowiązany do używania takiego sprzętu, który nie spowoduje obniżenia jakości wykonywanych robót. Sprzęt powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w specyfikacji wykonania i odbioru robót.

#### **G.7.4. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ŚRODKÓW TRANSPORTU**

Wykonawca zobowiązany jest do stosowania środków transportu które nie wpłyną niekorzystnie na jakość transportowanych materiałów i nie spowodują uszkodzeń materiałów sprzętu i urządzeń.

#### **G.7.5. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WŁAŚCIWOŚCI WYKONANIA ROBÓT BUDOWLANYCH**

Roboty budowlane mają być wykonane starannie zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuką budowlaną. Zamawiający zabrania stosowania do nowoprojektowanych ścian (zarówno konstrukcyjnych, jak i działowych) cegły rozbiórkowej. Wywóz gruzu odpadów budowlanych i śmieci Wykonawca będzie zobowiązany realizować na własny koszt. W przypadku zanieczyszczenia (ziemią, pyłem, gruzem) zewnętrznych dróg dojazdowych i ulic, wykonawca powinien natychmiast przystąpić do przywrócenia ich do stanu pierwotnego.

#### **G.7.6. KONTROLA, BADANIA I ODBIÓR WYROBÓW**

Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonanych robót budowlanych. Kontroli Zamawiającego będą w szczególności poddane:

- **rozwiązania projektowe** zawarte w projekcie budowlanym – przed złożeniem wniosku wykonawcy o wydanie pozwolenia na budowę oraz projekty wykonawcze i specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych – przed ich skierowaniem do wykonawców robót budowlanych – w aspekcie ich zgodności z programem funkcjonalno użytkowym oraz warunkami umowy,
- **stosowane gotowe wyroby budowlane** w odniesieniu do dokumentów potwierdzających ich dopuszczenie do obrotu oraz zgodności parametrów z danymi zawartymi w projektach wykonawczych i w specyfikacjach technicznych
- **wyroby budowlane lub elementy wytworzone na budowie** np. beton konstrukcyjny lub elementy konstrukcyjne na okoliczność zgodności ich parametrów z dokumentacją [projektową i specyfikacjami technicznymi.

#### G.7.7. ODBIÓR ROBÓT BUDOWLANYCH

Dla potrzeb zapewnienia współpracy z Wykonawcą i prowadzenia kontroli wykonywanych robót budowlanych oraz dokonywania odbiorów, Zamawiający ustanowi osobę, która będzie upoważniona do zarządzania realizacją umowy oraz ustanowi zespół specjalistów pełniących funkcje inspektorów nadzoru w zakresie wynikającym z ustawy Prawo budowlane i postanowień umowy.

Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów:

- odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu,
- odbiór częściowy,
- odbiór końcowy,
- odbiór po okresie rękojmi,
- odbiór ostateczny, tj. po okresie gwarancji.

Sprawdzeniu kontroli będą podlegały:

- użyte wyroby i uzyskane w wyniku robót budowlanych elementy obiektu w odniesieniu do ich parametrów oraz ich zgodności z dokumentami budowy,
- jakość wykonania i dokładność prac wykończeniowych,
- prawidłowość funkcjonowania zamontowanych urządzeń i wyposażenia,
- poprawność połączeń funkcjonalnych, wydajność przesyłowa i szczelność (próby ciśnieniowe) w sieciach i instalacjach,

#### G.7.8. ROZLICZENIE ROBÓT

a) Rozliczenia obejmą następujące roboty:

- roboty tymczasowe i towarzyszące,
- roboty budowlane i instalacyjne.
- Szczegółowe zasady rozliczeń ujęte zostaną w umowie pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą.

b) W ramach zamówienia należy wykonać również kompleksową dokumentację projektową wraz ze specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych, kosztorysami i pełnieniem nadzoru autorskiego. Szczegółowy zakres tych zadań określono w części informacyjnej niniejszego programu funkcjonalno-użytkowego.

c) Zamawiający ustanowi ryczałtowe wynagrodzenie dla wykonawcy. Dla potrzeb odbioru i rozliczania robót budowlanych, Zamawiający ustala następujące elementy rozliczeniowe:

- d) całość dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz ze specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych oraz uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę
- e) roboty budowlane oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.
- f) Rozliczenie robót zamiennych nastąpi na podstawie ich obmiaru potwierdzonego przez inspektora nadzoru inwestorskiego.
- g) Wykonawca ponosi wszystkie koszty związane z placem budowy oraz robotami tymczasowymi wykonanymi w trakcie realizacji inwestycji.

#### **G.7.9. ZGODNOŚĆ Z PROGRAMEM FUNKCJONALNYM**

Program funkcjonalno-użytkowy oraz inne dodatkowe dokumenty, które prześle Zamawiający stanowią o zamówionym zakresie i są integralną częścią umowy, a wymagania w nich zawarte są obowiązujące dla Wykonawcy.

Wykonawca nie może wykorzystywać błędów i niedopowiedzeń w programie funkcjonalno-użytkowym, umowie, specyfikacji istotnych warunków zamówienia, opisie przedmiotu zamówienia i innych dokumentach, a o ich wykryciu powinien natychmiast powiadomić Zamawiającego i uzgodnić proponowane rozwiązanie, a następnie dokonać odpowiednich zmian, poprawek lub uzupełnień.

W przypadku, gdy projekt budowlany, roboty lub materiał nie będą w pełni zgodne z programem funkcjonalno-użytkowym, umową lub innymi ww. dokumentami i wpłynie to na zmianę parametrów zadania inwestycyjnego, to projekt budowlany zostanie skorygowany według zaleceń Zamawiającego, materiały będą niezwłocznie zastąpione innymi, a roboty wykonane od nowa na koszt Wykonawcy.

#### **G.7.10. Wymagania dotyczące zagospodarowania placu budowy**

Przed rozpoczęciem robót Wykonawca opracuje i uzgodni z Zamawiającym projekt zagospodarowania placu budowy, który będzie uwzględniał poszczególne fazy realizacji inwestycji.

Organizacja placu budowy wraz ze wzniesieniem niezbędnych budynków tymczasowych na cele biurowe (biuro budowy), socjalne i magazynowania materiałów budowlanych lub sprzętu jest obowiązkiem Wykonawcy. Plac budowy powinien mieścić się na terenie działki, w miejscu uzgodnionym z zamawiającym.

Plac składowy oraz drogi wewnętrzne na czas budowy mają zostać utwardzone tymczasowymi płytami betonowymi.

Obowiązkiem Wykonawcy jest dokonanie wytyczenia geodezyjnego przed przystąpieniem do właściwych robót budowlanych. Stałe punkty sieci układu pomiarowego powinny być trwałe i zabezpieczone przed uszkodzeniem, zniszczeniem lub przesunięciem.

Wykonawca ma wykonać, we własnym zakresie, na czas budowy ogrodzenie granic działki. Ogrodzenie ma być estetyczne, szczelne i mieć wysokość minimum 1,5 m.

Wykonawca zobowiązany jest do montażu zabezpieczenia przed dostępem osób niepowołanych części budynku będących w trakcie wykonywania prac remontowych i budowlanych i umożliwienie korzystania z pozostałej części budynku przez użytkowników.

Ziemia z wykopów fundamentowych ma zostać wykorzystana na terenie działki do ewentualnego, nowego ukształtowania terenu.

Do obowiązków Wykonawcy należy również wykonanie tymczasowego punktu zasilania energii elektrycznej z oddzielnym opomiarowaniem, oświetlenia placu budowy, zapewnienie sobie korzystania z wody w ilości niezbędnej dla potrzeb placu budowy, wykonaną i umieszczoną zgodnie z odpowiednimi przepisami.

Wszystkie koszty związane z przygotowaniem i likwidacją terenu budowy poniesie wykonawca – nie podlegają one osobnej płatności.



## H CZĘŚĆ INFORMACYJNA

### H.1. OŚWIADCZENIE ZAMAWIAJĄCEGO STWIERDZAJĄCE JEGO PRAWO DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE:

Zamawiający oświadcza że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na której przewidziana jest inwestycja na cele budowlane.

### H.2. PRZEPISY PRAWNE I NORMY ZWIĄZANE Z PROJEKTOWANIEM I WYKONANIEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO:

Wykonawca jest zobowiązany realizować przedmiot zamówienia spełniając wymogi ustawy Prawo Budowlane, rozporządzenia Ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz innych ustaw, rozporządzeń, Polskich Norm, zasad wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

### H.3. INNE POSIADANE INFORMACJE I DOKUMENTY NIEZBĘDNE DO ZAPROJEKTOWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH, W SZCZEGÓLNOŚCI:

- a) Kopia mapy zasadniczej – wersja cyfrowa
- b) Mapa do celów projektowych – Zamawiający oświadcza, że posiada mapy do celów projektowych, mapa do wykonania przez Wykonawcę
- c) Wyniki badań gruntowo-wodnych na terenie budowy dla potrzeb posadowienia obiektów - Zamawiający oświadcza, że nie posiada wyników badań gruntowo-wodnych na terenie budowy dla potrzeb posadowienia obiektów. Ponadto Zamawiający nie posiada warunków górniczych dla przedmiotowego terenu. Powyższe dokumenty i opracowania w zakresie koniecznym do przeprowadzenia realizacji inwestycji uzyska Wykonawca przedsięwzięcia.
- d) Zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków – budynek wpisany do rejestru zabytków.
- e) Inwentaryzacja zieleni - Zamawiający nie posiada inwentaryzacji zieleni. Obecnie teren pokryty jest zielenią niską i wysoką. Zamawiający nie będzie wymagał wykonania inwentaryzacji zieleni jeśli nie wynika to z przepisów odrębnych.
- f) Dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery do analizy ochrony powietrza oraz posiadane raporty, opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska - Zamawiający nie posiada informacji w tym zakresie. Zamawiający nie będzie wymagał dokumentów w zakresie ochrony środowiska jeśli nie wynika to z przepisów odrębnych.
- g) Pomiary ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości - Zamawiający nie posiada informacji w tym zakresie. Zamawiający nie będzie wymagał dokumentów w zakresie pomiarów ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości jeśli nie wynika to z przepisów odrębnych.
- h) Inwentaryzacja lub dokumentacja obiektów budowlanych, jeżeli podlegają one przebudowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, rozbiórkom lub remontom w zakresie architektury, konstrukcji, instalacji i urządzeń technologicznych, a także wskazania zamawiającego dotyczące zachowania urządzeń naziemnych i podziemnych oraz obiektów przewidzianych do rozbiórki i ewentualne uwarunkowania tych rozbiórek – Zamawiający nie posiada inwentaryzacji budynku objętego opracowaniem, Zamawiający będzie wymagał wykonania inwentaryzacji oraz uzupełnienia jej o informacje wynikające z przeprowadzonych odkrywek i planowanych prac zwianych z realizacją inwestycji.
- i) Porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci

wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, energetycznych i teletechnicznych oraz dróg samochodowych, kolejowych lub wodnych - Obiekt wyposażony w przyłącza sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektrycznej, gazowej. Wykonawca potwierdzi zapewnienie odpowiedniej mocy przyłączeniowej dla obiektu lub uzyska nowe warunki przyłączenia lub zmiany parametrów. Wykonawca uzyska potwierdzenie możliwości korzystania z istniejących przyłączy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

- j) Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem - Zamawiający określi terminy wykonania przedmiotu zamówienia w ogłoszeniu przetargu.

Zamawiający określi w ogłoszeniu przetargu zasady wyłonienia Wykonawcy  
Zamawiający przekaze Wykonawcy wybranemu do realizacji zamówienia:

- Program funkcjonalno użytkowy

Dokumentacja projektowa winna:

- uwzględniać zapisy planu miejscowego
- być opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej;
- być wykonane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia i będące członkami izb samorządu zawodowego na dzień wykonania dokumentacji projektowej;
- zawierać program konserwatorski planowanych prac
- zawierać specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót opracowane zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego
- zawierać kosztorys inwestorski opracowany zgodnie z rozporządzeniem w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów określonych w załączonym zestawieniu.

Dokumentacja ma być wykonana w oparciu o załączone rysunki koncepcyjne stanowiące integralną część Programu Funkcjonalno - Użytkowego.

Wykonawca przedstawi Zamawiającemu szczegółową koncepcję, a Zamawiający zastrzega sobie wniesienie zmian i uwag do otrzymanej koncepcji, które następnie zostaną uwzględnione w projekcie budowlanym.

Wykonawca opracuje projekt budowlany planowanej inwestycji z zakresie zgodnym z rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz uzyska dla niego wymagane przepisami uzgodnienia opinie i zgody w tym pozwolenie na budowę.

Wymagany zakres projektu budowlanego i wykonawczego :

- projekt architektoniczny, wraz z projektem detali, (w tym drzwi, okien, balustrad, elementów zdobionych elewacji) uzgodnionego przez służby konserwatorskie)
- projekt konstrukcyjny,
- projekt zagospodarowania terenu ze zbiorczą planszą uzbrojenia terenu i opisem wykończenia nawierzchni,
- projekt konstrukcyjny nawierzchni utwardzonych,
- projekt wewnętrznych instalacji wod-kan, ogrzewania, elektrycznej, telefonicznej, teletechnicznych, wentylacji, klimatyzacji,
- projekty budowlane i wykonawcze przyłączy sieci
- informacja dotycząca planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,

- inne projekty konieczne do uzyskania pozwolenia na budowę i realizacji zamierzenia,

uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień, zgód, opinii koniecznych do uzyskania pozwolenia na budowę oraz realizacji zamierzenia inwestycyjnego.

Przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę Wykonawca prześle jeden egzemplarz dokumentacji Zamawiającemu celem akceptacji przyjętych rozwiązań projektowych.

Wykonawca opracuje również projekty wykonawcze stanowiące podstawę wykonania robót budowlanych oraz specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych oraz kosztorysy inwestorskie. Dokumentację wykonawczą Wykonawca przedłoży Zamawiającemu do akceptacji przed przystąpieniem do realizacji robót budowlanych.

Oprócz powyższych opracowań wykonawca powinien wykonać :

- harmonogram realizacji inwestycji
- harmonogram płatności
- projekt zagospodarowania placu budowy
- projekt organizacji robót
- plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

Dokumentację projektową należy wykonać w 4 egzemplarzach, a kosztorysy inwestorskie i specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót w 2 egzemplarzach.

Wykonawca odpowiada za skoordynowanie poszczególnych opracowań wchodzących w skład projektu budowlanego i wykonawczego.

Wykonawca dostarcza Zamawiającemu dokumentację wraz z oświadczeniem o jej kompletności.

Wykonawca ponosi odpowiedzialność finansową za szkody wynikłe z błędów i braków dostarczonej przez niego dokumentacji projektowej.

Na etapie realizacji Wykonawca odpowiada za wszystkie prowadzone prace na terenie budowy.

Wykonawca przygotuje świadectwo energetyczne dla całości budynku.

Wykonawca przeprowadzi wszystkie wymagane przepisami uzgodnienia, odbiory oraz uzyska decyzję o użytkowaniu obiektu.

## I ZAŁĄCZNIKI

.p.	Zakres
	Projekt koncepcyjny zagospodarowania terenu
	Projekty koncepcyjne przebudowy i remontu budynku
	Inwentaryzacja drzew